



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 czerwca 2015 r.

Poz. 5227

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.122.2015.MO WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 8 czerwca 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 XI/195/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej – część I, w części dotyczącej ustaleń:

- § 1 ust. 4 pkt 15 uchwały;
- § 3 ust. 1 pkt 11 uchwały;
- § 8 ust. 3 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w przypadku usunięcia drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej (w ramach szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu) lub na terenach publicznych;”;
- § 11 ust. 1 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych;”, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: a1.1MN/U, a2.1MN, a2.2MN, a3.1MN, a4.1MN, a5.3MN/U, a6.1MN/U, a6.2MN/U, a7.1MN, a7.2MW/MN/U, a8.1MN, a8.2MN, a8.3MW/MN/U, a8.4MN/U, b1.1MW/MN/U, d2.4MN/U, d3.1MN/U, d6.3MW/MN/U, d7.2MW/MN/U, f1.2MN, f1.4MN, f2.2MN, f5.2MN, g4.1MN/U, g5.1MN/U, g5.2MN, g5.3MN, g6.1MN;
- § 11 ust. 1 pkt 6 uchwały, w zakresie, w jakim odnoszą się do procedury podziału nieruchomości;
- § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały, w zakresie, w jakim odnoszą się do procedury podziału nieruchomości;
- § 12 ust. 3 uchwały;
- § 16 ust. 1 uchwały w zakresie sformułowania: „Wyznacza się granicę terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – tereny narażone na zalanie, zgodnie z rysunkiem planu; (...);”;
- § 16 ust. 2 uchwały;
- § 17 ust. 1 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 1 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 2 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 2 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 3 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 3 pkt 3 lit. g uchwały;

- § 17 ust. 4 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 4 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 5 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 5 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 6 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 8 pkt 3 lit. i uchwały;
- § 17 ust. 9 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 9 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 10 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 11 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 11 pkt 3 lit. h uchwały;
- § 17 ust. 12 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 12 pkt 3 lit. h uchwały;
- § 17 ust. 13 pkt 3 lit. i uchwały;
- § 17 ust. 14 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 14 pkt 3 lit. f uchwały;
- § 17 ust. 15 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 16 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 16 pkt 3 lit. f uchwały;
- § 17 ust. 17 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 17 pkt 3 lit. f uchwały;
- § 17 ust. 18 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 18 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 19 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 26 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 28 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 29 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 32 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 33 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 34 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 37 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 37 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 38 pkt 3 lit. f uchwały;
- § 17 ust. 61 pkt 3 lit. f uchwały;
- § 17 ust. 89 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 17 ust. 112 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 113 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 122 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 125 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;

- § 17 ust. 153 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 156 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 161 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 186 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 188 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 189 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 190 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- § 17 ust. 191 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) i wg § 11 ust. 1 pkt 4 (...)”;
- załącznika graficznego stanowiącego rysunek planu miejscowego, w zakresie oznaczenia graficznego opisanego jako „*obszary obejmujące tereny narażone na zalanie*”.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 7 maja 2015 r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy, podjęła uchwałę Nr XI/195/2015 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej – część I.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>), 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 zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych 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.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., 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 wnioskiem tym korespondują rezultaty wykładni systemowej. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać szereg wartości, w tym m.in. w tym m.in.:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p.).

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.

Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do konkluzji, iż zgodnie z wolą ustawodawcy, ustalenia planu muszą zawierać zasady, o których mowa w art. 15 ustawy o p.z.p., które uwzględniają również wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p. Zgodnie z art. 15 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną (ust. 1), a art. 20 ust. 1 stanowi, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ocenie legalności podlega zarówno treść uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i załączniki, czyli m.in. część graficzna.

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), zwanego dalej „*rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.*”, 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.

Organ nadzoru stwierdza, iż część ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, jest niezgodna z wcześniejszymi unormowaniami zawartymi w uchwale tego samego organu, z dnia 10 października 2006 r., Nr LXXXII/2746/2006 (z późn. zm.) w sprawie *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*.

W związku z tym, że uchwałą Nr LXII/1775/2005 w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej*, Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła w dniu 24 listopada 2005 r., to zasady i tryb sporządzania

przedmiotowego planu miejscowego oparte zostały o przepisy ustawy o p.z.p., obowiązujące sprzed nowelizacji ustawy, tj. sprzed 21 października 2010 r., które zobowiązują do sporządzenia planu miejscowego zgodnie z ustaleniami studium.

Wiążący charakter studium wynika z przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”, ale również z przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*” oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w myśl którego, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Szczególny charakter studium i jego znaczenie w procesie planistycznym podkreśla ustawodawca w art. 27 ustawy o p.z.p. stanowiąc, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Jednocześnie – stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy – naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Skoro zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania zgodności planu miejscowego ze studium konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej (rysunku) planu i studium. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium, od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną. Zawsze jednak – niezależnie od zawartości części tekstowej i części graficznej studium – podstawę stwierdzenia, że plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Istotnym wydaje się fakt, iż w studium dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia. Chociaż nie ma ono mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą być zatem przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcję danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Podobnie należy traktować ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, również wiążą organa gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, zaś zmiana tych parametrów może zostać dokonana jedynie poprzez zmianę ustaleń studium.

W ocenie organu nadzoru, nie tylko inne przeznaczenie określonego terenu, ale także ustalenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w planie miejscowym, innych niż w studium, należy zakwalifikować, jako istotne naruszenie prawa.

Dokonując oceny prawnej podjętej uchwały, organ nadzoru wskazuje, że poprzez uchwalenie studium, organy gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. W studium określa się w szczególności m.in.: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.)

oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy (art. 10 ust. 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.).

Stosownie do wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), ustalono wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium. Zgodnie z nimi, ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (§ 6 pkt 1 ww. rozporządzenia), zaś ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych (§ 6 pkt 2 ww. rozporządzenia).

Zgodnie z ustaleniami tekstu Studium – rozdział XIII pn. *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy*, pkt A. pn. *Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy oraz zasady rozmieszczenia reklam i informacji wizualnej*, ppkt 1. pn. *Minimalny % udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC): „Studium ustala wskaźniki minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu na Rysunku Studium Nr 14.”*. W rozdziale XIII pkt A.1. tekstu Studium, dopuszczona została możliwość ustalenia innego, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, na terenach zabudowy mieszkaniowej, ale wyłącznie dla takich terenów, dla których nie wskazano minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na Rysunku Studium Nr 14. Dla tych terenów w Studium „*zaleca się, aby wskaźnik PBC kształtował się w granicach od 25% – do 40 %.*”

Ponadto, zgodnie z ustaleniami rozdziału XIII tekstu Studium, pkt B pn. *Wytyczne dotyczące zasad określania w m.p.z.p. ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów*, ppkt 1. „Stosowanie wskaźników dotyczących powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami w rozdziale XIII pkt A.1. jest wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych na rysunku studium terenów.”

Analiza rysunku Studium Nr 14 oraz tekstu Studium, prowadzi do wniosku, iż wbrew opisanej powyżej zasadzie, ustalenia planu odnoszące się do części terenów, dla których ustalono w Studium minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, są niezgodne z ustaleniami Studium w tym zakresie.

Zgodnie z oznaczeniem graficznym zawartym w legendzie rysunku Studium Nr 14, w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny, dla których wg Studium **obowiązuje m.in. minimalny udział 40 – 60 %, 60 % powierzchni biologicznie czynnej**. Takie też **minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej winny zostać przyjęte w sporządzonym planie miejscowym**, tj. dla terenów oznaczonych symbolami:

- a1.1MN/U, a2.1MN, a2.2MN, a3.1MN, a4.1MN, a5.3MN/U, a6.1MN/U, a6.2MN/U, a7.1MN, a7.2MW/MN/U, a8.1MN, a8.2MN, a8.3MW/MN/U, a8.4MN/U, b1.1MW/MN/U – na poziomie 60 %;
- d2.4MN/U, d3.1MN/U, d6.3MW/MN/U, d7.2MW/MN/U, f1.2MN, f1.4MN, f2.2MN, f5.2MN, g4.1MN/U, g5.1MN/U, g5.2MN, g5.3MN, g6.1MN – na poziomie 40 – 60 %.

Tymczasem z ustaleń uchwały wynika, że powyższe ustalenia Studium nie zostały uwzględnione w planie, bowiem dla terenów oznaczonych symbolami:

- **a1.1MN/U**, dla którego w § 17 ust. 1 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a2.1MN**, dla którego w § 17 ust. 2 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a2.2MN**, dla którego w § 17 ust. 3 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a3.1MN**, dla którego w § 17 ust. 4 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a4.1MN**, dla którego w § 17 ust. 5 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a5.3MN/U**, dla którego w § 17 ust. 9 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a6.1MN/U** i **a6.2MN/U**, dla których w § 17 ust. 11 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a7.1MN**, dla którego w § 17 ust. 14 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a7.2MW/MN/U**, dla którego w § 17 ust. 15 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a8.1MN**, dla którego w § 17 ust. 16 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a8.2MN**, dla którego w § 17 ust. 17 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a8.3MW/MN/U**, dla którego w § 17 ust. 18 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **a8.4MN/U**, dla którego w § 17 ust. 19 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **b1.1MW/MN/U**, dla którego w § 17 ust. 37 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **d2.4MN/U**, dla którego w § 17 ust. 112 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **d3.1MN/U**, dla którego w § 17 ust. 113 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej (za wyjątkiem działek z udziałem użytku leśnego nr ew. 68/2, 16/3, 17/1, 18/2, 19/15 z obrębu 3-11-42) – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;

- **d6.3MW/MN/U**, dla którego w § 17 ust. 122 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **d7.2MW/MN/U**, dla którego w § 17 ust. 125 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **f1.2MN i f1.4MN**, dla których w § 17 ust. 153 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **f2.2MN**, dla którego w § 17 ust. 156 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **f5.2MN**, dla którego w § 17 ust. 161 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej (za wyjątkiem działki o użytku leśnym nr ew. 38 z obrębu 3-11-54) – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **g4.1MN/U**, dla którego w § 17 ust. 186 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **g5.1MN/U**, dla którego w § 17 ust. 188 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **g5.2MN**, dla którego w § 17 ust. 189 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **g5.3MN**, dla którego w § 17 ust. 190 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”;
- **g6.1MN**, dla którego w § 17 ust. 191 pkt 2 lit. e uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40% i wg § 11 ust. 1 pkt 4.*”.

Niezgodność ze Studium dla ww. terenów wynika m.in. z ustaleń zawartych w § 11 ust. 1 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: „1. *Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu: (...) 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych;”.*

Zgodnie z ustaleniami: § 4 ust. 2 pkt 1, § 4 ust. 3 pkt 1 i § 4 ust. 4 pkt 1 uchwały, możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej, została dopuszczona na terenach oznaczonych symbolami: MW/MN/U, MN/U i MN.

Ustalenia szczegółowe uchwały, dla wskazanych powyżej terenów, określając minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zobowiązują jednocześnie do stosowania ustaleń § 11 ust. 1 pkt 4 uchwały, które dla zabudowy szeregowej dopuszczają zmniejszenie o 10 % ustalonego w uchwale poziomu tego wskaźnika.

Z przytoczonych ustaleń szczegółowych uchwały dla ww. terenów wynika, że przy lokalizowaniu zabudowy szeregowej na tych terenach, ustalony minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, będzie faktycznie zmniejszony o 10 %. W związku z powyższym, w odniesieniu do zabudowy szeregowej, na terenach oznaczonych symbolami:

- **a1.1MN/U, a2.1MN, a2.2MN, a3.1MN, a4.1MN, a5.3MN/U, a6.1MN/U, a6.2MN/U, a7.1MN, a8.1MN** – zamiast ustalonego w uchwale minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60 %, został on ustalony faktycznie na poziomie **54 %**, przy czym dla ww. terenów obowiązuje wg Studium minimalny wskaźnik 60 % powierzchni biologicznie czynnej;
- **d2.4MN/U, d3.1MN/U, f1.2MN, f1.4MN, f2.2MN, f5.2MN, g4.1MN/U, g5.1MN/U, g5.2MN, g5.3MN, g6.1MN** – zamiast ustalonego w uchwale minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40 %, został on ustalony faktycznie na poziomie **36 %**, przy czym dla ww. terenów obowiązuje wg Studium minimalny wskaźnik 40 – 60 % powierzchni biologicznie czynnej;
- **a7.2MW/MN/U, a8.3MW/MN/U, b1.1MW/MN/U** – zamiast ustalonego w uchwale minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40 %, został on ustalony faktycznie na poziomie **36 %**;
- **a8.2MN, a8.4MN/U** – zamiast ustalonego w uchwale minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50 %, został on ustalony faktycznie na poziomie **45 %**;
- **d6.3MW/MN/U, d7.2MW/MN/U** – zamiast ustalonego w uchwale minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 %, został on ustalony faktycznie na poziomie **27 %**.

Mając na uwadze zapisy Studium, dotyczące wymogu stosowania w planach miejscowych minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej, to przyjęcie w przedmiotowym planie miejscowym, tych wskaźników o wartościach odbiegających od określonych w Studium, wskazuje na niezgodność ustaleń planu z zapisami Studium, co stanowi o naruszeniu art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., co skutkuje stwierdzeniem nieważności ustaleń uchwały dopuszczających zmniejszenie o 10 % wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów, na których dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. „*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*”.

Tymczasem naruszenie przepisów odrębnych nastąpiło poprzez ustalenia zawarte w:

- **§ 3 ust. 1 pkt 11** uchwały, w brzmieniu: „*1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu: (...) 11) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku: przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących, zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;*”;
- **§ 8 ust. 3 pkt 1** uchwały, w brzmieniu: „*3. Dla terenów działek budowlanych ustala się: 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MN/U, MNL), zabudowy usługowej w zieleni (U/ZP), usług oświaty (UO), zdrowia (UZ) i terenach obiektów sakralnych (UKS); przy czym dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów kolidujących z zabudową, chorych, zamierających lub zagrażających budynkom; w przypadku usunięcia drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej (w ramach szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu) lub na terenach publicznych;*”;
- **§ 16 ust. 1 i ust. 2** uchwały, w brzmieniu: „*1. Wyznacza się granicę terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – tereny narażone na zalanie, zgodnie z rysunkiem planu; obszar planu jest położony poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią. 2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów narażonych na zalanie,*

o których mowa w ust. 1: 1) zakazuje się sytuowania (lub rozbudowy) obiektów i zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, w szczególności substancje mogące zanieczyszczać glebę lub wodę; 2) zakazuje się sytuowania składowisk odpadów; 3) zakazuje się sytuowania cmentarzy; 4) zakazuje się sytuowania obiektów, w których przechowuje się ruchome zabytki kultury, chyba że obiekty te i przechowywane zbiory będą zabezpieczone przed skutkami powodzi; 5) zakazuje się sytuowania i użytkowania szamb po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej oraz sytuowania oczyszczalni ścieków.”;

- § 17 ust. 1 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 2 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 3 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 4 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 5 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 6 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 8 pkt 3 lit. i uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) i) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 9 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 10 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 11 pkt 3 lit. h uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) h) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 12 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 12 pkt 3 lit. h uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 13 pkt 3 lit. i uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) i) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;
- § 17 ust. 14 pkt 3 lit. f uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) f) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2;”;

- § 17 ust. 16 pkt 3 lit. f uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) f) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”;
- § 17 ust. 17 pkt 3 lit. f uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) f) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”;
- § 17 ust. 18 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1,”;
- § 17 ust. 26 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”;
- § 17 ust. 28 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”;
- § 17 ust. 29 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”;
- § 17 ust. 32 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”;
- § 17 ust. 33 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”;
- § 17 ust. 34 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”;
- § 17 ust. 37 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1,”;
- § 17 ust. 38 pkt 3 lit. f uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) f) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1,”;
- § 17 ust. 61 pkt 3 lit. f uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) f) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”;
- § 17 ust. 89 pkt 3 lit. g uchwały, w brzmieniu: „3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) g) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 16 ust. 1, 2,”.

Ustalenia § 8 ust. 3 pkt 1 uchwały, w zakresie drzewostanu, nakazujące posadzenie nowego drzewa, w przypadku usunięcia drzew kolidujących z zabudową, chorych, zamierających lub zagrażających budynkom, nie mają podstawy prawnej wynikającej z dyspozycji zawartej w art. 15 ustawy o p.z.p., gdyż dotyczą regulacji zawartych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.), a w szczególności w jej Rozdziale 4 pn. *Ochrona terenów zieleni i zadrzewień*. Zgodnie z art. 83 ust. 1 ww. ustawy, „1. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek: 1) posiadacza nieruchomości – za zgodą właściciela tej nieruchomości; 2) właściciela urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego – jeżeli drzewa lub krzewy zagrażają funkcjonowaniu tych

urządzeń.”. W art. 83 ust. 3 ww. ustawy, określono, że „3. Wydanie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1 i 2, może być uzależnione od przesadzenia drzew lub krzewów w miejsce wskazane przez wydającego zezwolenie albo zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami, w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub krzewów.”.

Nakaz posadzenia nowych drzew w miejsce usuniętych, w związku z dyspozycją art. 83 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie przyrody, **może, ale nie musi** być zawarty **w decyzji zezwalającej na wycinkę drzew**. Uprawnienie dotyczące ustanowienia tego nakazu lub od jego odstąpienia, związane jest z postępowaniem administracyjnym dotyczącym uzyskania zezwolenia na wycięcie drzew i przysługuje wyłącznie wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, a nie organowi uchwałodawczemu. Ponadto z art. 84 ust. 4 ww. ustawy wynika, że organ właściwy do wydania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów odracza, na okres 3 lat od dnia wydania zezwolenia, termin uiszczenia opłaty za ich usunięcie, **jeżeli zezwolenie przewiduje przesadzenie ich w inne miejsce lub zastąpienie innymi drzewami lub krzewami**.

Zapisy zawarte w § 8 ust. 3 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w przypadku usunięcia drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej (w ramach szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu) lub na terenach publicznych;”, nie mogą tym samym być przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Pogląd organu nadzoru, w kwestii dotyczącej przekroczenia, w powyższym zakresie, kompetencji rady gminy, zawartych w obowiązujących przepisach prawa, był już przedmiotem orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 629/14 z dnia 25 czerwca 2014 r.

W ocenie organu nadzoru, do ustaleń przekraczających kompetencję Rady Miasta Stołecznego Warszawy należy również zaliczyć ustalenia, które miały niegdyś zastosowanie do obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią. Ustalenia zawarte w: § 3 ust. 1 pkt 11, § 16 ust. 1 i ust. 2, § 17 ust. 1 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 2 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 3 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 4 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 5 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 6 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 8 pkt 3 lit. i, § 17 ust. 9 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 10 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 11 pkt 3 lit. h, § 17 ust. 12 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 12 pkt 3 lit. h, § 17 ust. 13 pkt 3 lit. i, § 17 ust. 14 pkt 3 lit. f, § 17 ust. 16 pkt 3 lit. f, § 17 ust. 17 pkt 3 lit. f, § 17 ust. 18 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 26 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 28 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 29 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 32 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 33 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 34 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 37 pkt 3 lit. g, § 17 ust. 38 pkt 3 lit. f, § 17 ust. 61 pkt 3 lit. f i § 17 ust. 89 pkt 3 lit. g uchwały oraz rysunek planu, odnoszące się do obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią, nie mają podstawy prawnej wynikającej z dyspozycji zawartej w art. 15 ustawy o p.z.p. oraz regulacji zawartych w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469).

Stosownie do przytoczonego na wstępie 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. [„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 7, zmieniony przez art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 32, poz. 159) z dniem 18 marca 2011 r.; przed nowelizacją: [„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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych”];

- art. 88k pkt 1 ustawy Prawo wodne „*Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się w szczególności przez: 1) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych*”] przed nowelizacją, o której mowa wyżej, kwestię tę regulował art. 80 pkt 4 Prawa wodnego [„*Ochronę ludzi i mienia przed powodzią oraz suszą realizuje się w szczególności przez: (...) 4) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, budowanie oraz utrzymywanie wałów przeciwpowodziowych, a także kanałów ulgi*”].

Stosownie do dyspozycji art. 79 ust. 1 Prawa wodnego sprzed nowelizacji (tj. sprzed 18 marca 2011 r.) ochronę przed powodzią prowadzi się zgodnie z planami ochrony przeciwpowodziowej. Zgodnie z art. 79 ust. 2 ww. ustawy, dla potrzeb ochrony przed powodzią dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej sporządza studium ochrony przeciwpowodziowej, ustalające granice zasięgu wód powodziowych o określonym prawdopodobieństwie występowania oraz kierunku ochrony przed powodzią w podziale na obszary wymagające ochrony przed zalaniem, obszary służące przepuszczeniu wód powodziowych stanowiące **obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią** oraz **obszary potencjalnego zagrożenia powodzią**.

Zgodnie z art. 17 przywoływanej powyżej ustawy o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw: „**Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią określone przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej na podstawie przepisów dotychczasowych: (...) 2) uwzględnia się przy sporządzaniu koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, do dnia przekazania map zagrożenia powodziowego organom sporządzającym te dokumenty i uznaje się za **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą**”.

Z przytoczonych powyżej przepisów, w tym w szczególności z dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p. wynika, że **w ustaleniach planu miejscowego uwzględnia się jedynie obszary szczególnego zagrożenia powodzią**. Zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w szczególności w art. 17 ustawy o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw, w okresie przejściowym, tj. do czasu sporządzenia map zagrożenia powodziowego, dawne obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią stają się, na mocy przywołanych powyżej przepisów, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią i tylko je uwzględnia się przy sporządzaniu planu miejscowego. Oznacza to tym samym, iż **w planowaniu przestrzennym nie uwzględnia się dawnych obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią i wobec takich obszarów nie obowiązują żadne przepisy odrębne**.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, działając w oparciu o przytoczone powyżej przepisy Prawa wodnego, sporządził studium ochrony przeciwpowodziowej, m.in. dla rzeki Wisły. Stosownie do dyspozycji art. 14 ustawy o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw, studium ochrony przeciwpowodziowej, sporządzone przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego.

W dniu 15 kwietnia 2015 r. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, przekazał, zgodnie z art. 88f ust. 4 ustawy Prawo wodne, mapy zagrożenia powodziowego, m.in. właściwym starostom oraz właściwym wójtom, burmistrzom i prezydentom miast, jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowiące podstawę do podejmowania działań związanych m.in. z planowaniem przestrzennym. Tym samym Rada Miasta Stołecznego Warszawy podejmując przedmiotową uchwałę, w dniu 7 maja 2015 r. na mocy przywołanych powyżej przepisów, zobligowana była do uwzględnienia ich ustaleń.

Biorąc pod uwagę fakt, że zarówno w studium ochrony przeciwpowodziowej, jak też na obowiązujących mapach zagrożenia powodziowego, obszar objęty planem nie znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, to w tym stanie prawnym uznać należy, że wskazane powyżej ustalenia uchwały, w zakresie ochrony przed powodzią, są sprzeczne z ustawą Prawo wodne, bowiem nie realizują jakiegokolwiek normy tej ustawy, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p.

Wskazać należy, że w przedmiotowej sprawie określając obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, **które stanowiły przed 18 marca 2011 r.** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią, jak również zawierając ustalenia dla tych terenów, doszło do naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego, w tym także poprzez przekroczenie kompetencji rady do formułowania powyższych ustaleń, co skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności wskazanych powyżej ustaleń uchwały. **Organa gminy sporządzając plan miejscowy winny uwzględnić fakt, iż obszary potencjalnego zagrożenia powodzią nie obowiązują od ponad 4 lat.**

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą procedurę „scalania i podziału nieruchomości”, o której mowa w Dziale III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”.

Zaznaczyć należy, że z ustaleń przedmiotowego planu miejscowego wynika, iż sformułowano ustalenia dotyczące procedury *podziału nieruchomości*, jak i *scalania i podziału nieruchomości*. Tymczasem ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje w sposób jednoznaczny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych, że są to dwie różne, odrębne procedury. Artykuł 1 ust. 1 ww. ustawy 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*.

Na tym tle w sposób wyraźny widać naruszenia przepisów prawa, w tym zakresie, zawarte w:

- § 1 ust. 4 pkt 15 uchwały, w brzmieniu: „4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące: (...) 15) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.”;
- § 11 ust. 1 pkt 6 i pkt 7 uchwały, w brzmieniu: „§ 11. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu: (...) 6) ustala się minimalne wielkości działek budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej (ustalenie minimalnych wielkości działek budowlanych nie dotyczy działek zmniejszonych (wydzielonych) na skutek wydzielenia dróg publicznych w planie oraz istniejących w dacie uchwalenia planu): a) dla budynków wielorodzinnych – 1000 m², b) dla domów jednorodzinnych szeregowych – 200 m² dla jednego segmentu, c) dla domów jednorodzinnych bliźniaczych – 400 m² dla jednego segmentu, d) dla domów jednorodzinnych wolnostojących – 600 m², e) dla usług – nie określa się; 7) ustala się minimalne szerokości frontów działek budowlanych (nie dotyczy działek istniejących w dacie

uchwalenia planu): a) dla zabudowy wielorodzinnej – nie mniej niż 30 m, b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – nie mniej niż 8 m dla segmentu środkowego i nie mniej niż 12 m dla segmentu narożnego, c) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniej niż 12 m dla jednego segmentu, d) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 20 m;”;

- § 12 ust. 3 uchwały, w brzmieniu: „3. Na wyznaczonym obszarze dopuszcza się jako procedurę zamienną połączenie i ponowny podział nieruchomości na działki budowlane na wspólny wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.”.

Przytoczone powyżej uregulowania uchwały wskazują, że zawarte w nich zostały ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości.

W § 1 ust. 4 pkt 15 uchwały, ustalono, że plan zawiera ustalenia dotyczące określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Minimalne wielkości powierzchni działek budowlanych oraz minimalne szerokości działek budowlanych określono w § 11 ust. 1 pkt 6 i pkt 7 uchwały, w ramach ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a nie w ramach zasad scalania i podziału nieruchomości. Ustalenia szczegółowe uchwały dla poszczególnych terenów, określając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania środowiska, odwołują się do parametrów działek budowlanych określonych w § 11 ust. 1 pkt 6 i pkt 7 uchwały. Z powyższych ustaleń uchwały wynika jednoznacznie, że parametry te nie dotyczą parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, lecz odnoszą się do podziału nieruchomości.

Natomiast z ustaleń § 12 uchwały, pn. *Zasady i warunki scalania podziału nieruchomości*, wynika, że w ramach zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, określono jedynie kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (pkt 3), zaś określenie minimalnych powierzchni działek i minimalnych szerokości frontów działek, ustalono poprzez odwołanie się do ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów (pkt 1 i pkt 2), w których z kolei określono minimalne wielkości działek budowlanych i minimalne szerokości frontów działek budowlanych, w ramach ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a nie w ramach zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, nie dotyczy procedury scalania i podziału nieruchomości, lecz stanowi odrębny normatyw, o którym mowa w art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., odnoszący się do procedury podziału nieruchomości. Są to dwie odrębne procedury, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Organ nadzoru wskazuje, że określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej może nastąpić w planie miejscowym, na podstawie dyspozycji art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., jedynie dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Skoro zatem Rada Miasta Stołecznego Warszawy przystąpiła do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego w dniu 24 listopada 2005 r. (uchwała Nr LXII/1775/2005), to tym samym, **nie miała ona możliwości określenia zarówno minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, nie miała również podstaw prawnych do określenia minimalnej szerokości frontu działki w odniesieniu do trybu podziału**, o której mowa w ustaleniach: § 1 ust. 4 pkt 15 i § 11 ust. 1 pkt 6 i pkt 7 uchwały (organ nadzoru aprobejuje przedmiotowe ustalenia jedynie w zakresie procedury scalania i podziału).

Należy bowiem odróżnić instytucję „*podziału nieruchomości*” (art. 93 i następne zawarte w Rozdziale 1 Działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami), od instytucji „*scalania i podziału nieruchomości*” (art. 101 i następne zawarte w Rozdziale 2, Działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami). Należy zwrócić uwagę na fakt, iż przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3

ustawy o p.z.p., nie upoważniały rady gminy do określenia jakichkolwiek zasad i warunków podziałów nieruchomości, tylko do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w przeciwieństwie do art. 10 ust. 1 pkt 7 nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Co więcej, organ uchwałodawczy nie był uprawniony do formułowania ustaleń dotyczących określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, bowiem ustalenia w tym zakresie dopuszczone zostały przez ustawodawcę jedynie dla procedur planistycznych rozpoczętych po 21 października 2010 r.

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).

Ponadto ustalenia § 12 ust. 3 uchwały, zawierają zapisy dopuszczające zamienną, w stosunku do procedury scalania i podziału, procedurę połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane na wspólny wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, która dotyczy podziału nieruchomości, określonego w art. 98b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zawierając regulację odnoszącą się do podziałów nieruchomości, rada naruszyła tym samym dyspozycję art. 15 ust. 2 i ust. 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.

W uchwale nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz nie określono parametrów (za wyjątkiem kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego), o których mowa w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., przez co uchwała nie spełnia dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 i ust. 3 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Biorąc powyższe pod uwagę niezbędne jest stwierdzenie nieważności ustaleń:

- § 1 ust. 4 pkt 15 uchwały;
- § 11 ust. 1 pkt 6 i pkt 7 uchwały, w zakresie, w jakim odnoszą się do procedury podziału nieruchomości (organ nadzoru aprobejuje powyższe ustalenia w odniesieniu do procedury scalania i podziału nieruchomości);
- 12 ust. 3 uchwały.

Organ nadzoru wskazuje, że 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. A zatem 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.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XI/195/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej – część I*, w części dotyczącej ustaleń wskazanych w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, 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