



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 lipca 2013 r.

Poz. 8381

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.91.2013.MZ1 WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 23 lipca 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 943/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 maja 2013 r. „w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Redutową, Pod Bateriami, Dworską oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno”, w części dotyczącej ustaleń :

- § 7 pkt 4 lit. c uchwały, w zakresie, w jakim dopuszcza do rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem;
- § 7 pkt 9 lit. a uchwały;
- § 8 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego (...)”;
- § 8 ust. 1 pkt 5 lit. d uchwały, w zakresie sformułowania: „(na podstawie pozwolenia wodno- prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne)”;
- § 9 pkt 2 uchwały;
- § 9 pkt 5 w zakresie sformułowania „(...) a w przypadku złego stanu technicznego obiektu, uzgodnienie rozbiórki może być uwarunkowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków wymogiem sporządzenia karty ewidencyjnej, przekazanej do jego archiwum”;
- § 12 pkt 4 uchwały;
- § 12 pkt 5 uchwały;
- § 12 pkt 8 lit. a uchwały;
- § 12 pkt 8 lit. d uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w ilości nie większej, niż ze zlewni naturalnej”;
- § 12 pkt 9 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego (...)”;
- § 12 pkt 10 lit. h uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową”;
- § 12 pkt 10 lit. j uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) na koszt inwestora budowy (...)”;
- § 13 pkt 10 uchwały;
- § 20 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenów oznaczonych symbolami: 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN i 11U/MN;

- § 21 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenów oznaczonych symbolami: 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U i 13MN/U.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 15 maja 2013 r., Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 943/XXXIV/2013 „w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami Redutową, Pod Bateriami, Dworską oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno”.

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.), 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 przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Art. 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.

Stosownie do ustaleń 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 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.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Piasecznie, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest bowiem zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych*”. Zatem uchwalając przedmiotową uchwałę, Rada Miejska w Piasecznie nie powinna wprowadzać do planu miejscowego regulacji, które wykraczają poza granice upoważnienia zawartego w przepisach: art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p. oraz § 3, 4 i 7 rozporządzenia 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.*”.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. „*W planie miejscowym określa się obowiązkowo: „(...) 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*”. Konkretyzację art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. odnaleźć możemy na gruncie § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym wspomniane zasady powinny zawierać: „*określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych*”.

Organ nadzoru stwierdził, iż Rada Miejska w Piasecznie, podejmując przedmiotową uchwałę, nie posiadała podstaw prawnych do wprowadzenia przedmiotową uchwałą ustaleń, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, o których m.in. mowa w:

- § 7 pkt 9 lit. a uchwały: „*zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno – plastycznych: a) **bez uzyskania stosownej zgody** na ich lokalizowanie wydanej przez zarządzającego drogą - w przypadku pasa ulicznego – lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego - w stosunku do pozostałych terenów*”;
- § 8 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały: „*wszelkie działania wykraczające poza eksploatację i konserwację wód lub urządzeń wodnych **wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego** zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie*”;
- § 8 ust. 1 pkt 5 lit. d uchwały: „*dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (**na podstawie pozwolenia wodno – prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne**)*”;
- § 12 pkt 4 uchwały: „***dopuszcza się, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej** w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji*”;
- § 12 pkt 5 uchwały: „*ustala się **obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia** przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych, ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych*”;

- § 12 pkt 9 lit. e uchwały: „*przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad kreślonych w przepisach prawa energetycznego*”;
- § 12 pkt 10 lit. h uchwały: „*nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony drogi lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową*”;
- § 12 pkt 10 lit. j uchwały: „*nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią*”.

W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, iż organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu.

Stosownie do przywołanych powyżej uregulowań, Rada Miejska w Piasecznie, uzależniła możliwość dokonania określonych czynności przewidzianych w ustaleniach planu od uzyskania zgody (dokonania uzgodnienia) oraz od warunków udzielonych przez poszczególnych „gestorów” (zarządców) sieci. Zdaniem organu nadzoru, wskazane uregulowania uchwały wykraczają poza przyznaną kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. W przepisach ustawy i rozporządzenia wskazano jednoznacznie materię przekazaną do uregulowania mieszczącą się w granicach władztwa planistycznego gminy i nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód (dokonania uzgodnień), uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, uzyskiwania służebności gruntowej, bądź ustalanie strony ponoszącej koszty związane z budową systemów infrastruktury technicznej, stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną na mocy przytoczonych powyżej przepisów. Ponadto zawarte sformułowania, stanowią normy otwarte i mają charakter warunkowy, co jest niedopuszczalne w planie i narusza tym samym art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., który stanowi, że „ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w planie miejscowym” oraz art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, i jako taki, powinien zawierać w swojej treści bezwzględnie obowiązujące normy, takie jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów nim objętych i nie powinien uzależniać realizacji ustaleń planu od przyszłych uzgodnień oraz na warunkach ustalonych przez inne podmioty, organy czy instytucje. Ponadto lokalizacja inwestycji celu publicznego, w tym sieci infrastruktury technicznej, dokonywana jest właśnie w planie miejscowym, który stanowi akt prawa powszechnie obowiązującego i brak podstawy prawnej dla stosowania odstępstw od tej zasady przez dopuszczenie zmian lokalizacji inwestycji ustalonych w planie, o których mowa w § 12 pkt 4 uchwały.

Rada Miejska w Piasecznie w ustaleniach § 12 pkt 8 lit. a uchwały, nałożyła na inwestorów obowiązek, poprzedzenia realizacji nowych inwestycji „przeprowadzeniem bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania oraz dostosować udział powierzchni biologicznie czynnej do możliwości zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z bilansem”, jak również dopuściła odprowadzanie „nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji w ilości nie większej, niż ze zlewni naturalnej” (vide § 12 pkt 8 lit. d uchwały).

Zdaniem organu nadzoru, powyższych ustaleń uchwały, nie można uznać za określenie warunków zagospodarowania terenu, ani wprowadzenia ograniczeń w jego użytkowaniu, o których mowa

w art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. Ponadto organ nadzoru wskazuje, iż nałożenie na inwestora obowiązku sporządzenia ww. badań, nie można również traktować, jako wymogu wynikającego z przepisów odrębnych, np. wymogu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Zgodnie z ww. artykułem, do projektu budowlanego, załącza się „w zależności od potrzeb wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych”. O sporządzeniu i dołączeniu do wniosku o pozwolenie na budowę ww. badań, decyduje właściwy organ, który wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę, nie zaś rada, w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazać przy tym należy, iż powyższy obowiązek nie wynika także z przepisów rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463). Tym samym Rada Miejska w Piasecznie, poprzez ustalenia zawarte w § 12 pkt 8 lit. a i lit. d uchwały, naruszyła art. 15 ustawy o p.z.p.

Analogiczne wkroczenie w obszar kompetencji, nie należących do Rady Miejskiej w Piasecznie, dotyczy ustaleń planu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Zgodnie z § 9 pkt 2 uchwały, wprowadzono „zakaz wykonywania wszelkich prac związanych z prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach zabytkowych i w ich otoczeniu, a także zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytków oraz podejmowania innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów zabytkowych **bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków**”. Ponadto z § 9 pkt 5 uchwały, wynika, że „prace remontowe i modernizacyjne powinny być prowadzone w sposób, który nie spowoduje utraty charakterystycznych cech zabytkowych budynków a w przypadku złego stanu technicznego obiektu, **uzgodnienie rozbiórki może być uwarunkowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków wymogiem sporządzenia karty ewidencyjnej, przekazanej do jego archiwum**”.

Stosownie do przytoczonych powyżej uregulowań, Rada Miejska w Piasecznie, wprowadziła obowiązek uzgadniania, z konserwatorem zabytków, wszelkich działań inwestycyjnych podejmowanych przy zabytkach, w otoczeniu zabytków, jak również w odniesieniu do budynków znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W związku z przedstawionym uregulowaniem organ nadzoru wskazuje, iż w świetle art. 7 pkt 4 i art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p., w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Wskazane upoważnienia zakreślają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencja ta nie oznacza jednak pełnej dowolności i musi być wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa, co w świetle wspomnianego uprzednio art. 7 Konstytucji RP oznacza, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Piasecznie, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie.

Ponadto stosownie do dyspozycji art. 19 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę: zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia; innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, jak również parków kulturowych.

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowania uchwały wykraczają poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym określenia nakazów i zakazów, dotyczących zabytków, jak również obowiązujących w strefie ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w planie.

Wskazane upoważnienie nie obejmuje możliwości umieszczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uregulowań kwestii związanych z koniecznością uzyskania uzgodnienia (pozwolenia) organu ochrony zabytków przed podjęciem zamierzenia inwestycyjnego. Wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę, wobec czego Rada Miejska w Piasecznie nie ma kompetencji do modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Należy zauważyć, iż pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała rady gminy.

W tym kontekście, za niedopuszczalne należy uznać zobowiązanie i nakładanie zadań w drodze uchwały rady gminy na organ administracji publicznej w zakresie procedury administracyjnej związanej z działaniami podejmowanymi przy zabytku, bądź w jego otoczeniu. Ilekroć ustawodawca chce wprowadzić wymóg uzyskania pozwolenia, wprost o tym stanowi w ustawie. Z drugiej strony, brak również podstaw prawnych, do nakładania na uczestników procesu budowlanego, obowiązku uzyskania pozwolenia, bądź obowiązku konsultacji/uzgodnienia, związanego z zabytkiem, w tym także w strefie ochrony konserwatorskiej, gdyż stanowi to wykroczenie poza zakres działań wymagających uzyskania pozwolenia wskazanych w ustawie (art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego, związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować jako niezgodne z prawem powtórzenie przepisów ustaw lub ich modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy. Natomiast, jeżeli ustawodawca nie przewidział w ogóle wymogu uzyskania pozwolenia, bądź uzgodnienia organu nadzoru konserwatorskiego, a rada gminy w drodze uchwały taki obowiązek wprowadziła, to jest to przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący gminy.

Obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz w otoczeniu zabytku, wynika wprost z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Źródłem tego obowiązku jest ustawa, a nie uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie. Należy jeszcze podkreślić, iż ustawa nakłada taki obowiązek wyłącznie w odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru. Katalog działań wymagających uzyskania pozwolenia jest katalogiem zamkniętym i ani z przepisów ustawy o ochronie zabytków, ani też w szczególności z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p. oraz z § 4 pkt 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., nie można domniemywać kompetencji rady gminy do określania dodatkowych przypadków, w których wymagane jest pozwolenie. Wprowadzenie takiego obowiązku, stanowi o przekroczeniu kompetencji organu. Przekroczenie kompetencji organu, dotyczy również ustaleń, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały. Kwestie dotyczące budowy, ale również rozbiórki obiektów zabytków ujętych w rejestrze oraz w ewidencji zabytków, w sposób kompleksowy uregulowane zostały w przepisach Prawa budowlanego, w szczególności zaś w art. 39 ww. ustawy, zaś sporządzenie kart ewidencyjnych, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały, uregulowana została m.in. w art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Organ nadzoru pragnie również podkreślić, iż przez sam fakt dokonania skutecznego uzgodnienia (w rozumieniu pozytywnego, akceptującego uzgodnienia) z właściwym organem (w tym przypadku wojewódzkim konserwatorem zabytków), nie zwalnia, zarówno sporządzającego plan miejscowy wójta gminy, jak również organu uchwałodawczego tj. rady gminy, z obowiązku przestrzegania przepisów prawa. Stanowi o tym sam ustawodawca w art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. wskazując, iż każde naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, a jedynie istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Podejmując przedmiotową uchwałę, Rada Miejska w Piasecznie, ustaliła w § 7 pkt 4 uchwały „dopuszczenie zachowania, bieżącej konserwacji, przebudowy, **rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy**: (...) c) **o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem, do czasu jej rozbiórki**”, jako jedną z **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**. Powyższe „dopuszczenia” zachowania zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, zawarte zostały również w ustaleniach, o których mowa w § 19 ust. 2 pkt 8 oraz w ust. 2 pkt 7 w §§: 17, 18, 19 i 22 oraz w ust. 2 pkt 8 w §§: 20 i 21 uchwały. Tym samym odnoszą się one do terenów oznaczonych symbolami: 1 – 4U, 1 – 3UO, 1UZ, 1 – 11U/MN, 1 – 13MN/U, 1 – 51MN. Tymczasem, stosownie do dyspozycji art. 3 pkt 6 ustawy Prawo budowlane, „*Ilekcroć w ustawie jest mowa o: (...) 6) **budowie** – należy przez to rozumieć wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego”. Biorąc pod uwagę powyższe wskazać należy, iż skoro rozbudowa, jak i nadbudowa obiektu budowlanego, w świetle przepisów Prawa budowlanego, jest budową, to dopuszczenie do **rozbudowy i nadbudowy** istniejącej zabudowy, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, na którym ten obiekt się znajduje, jest równoznaczne z **dopuszczeniem budowy obiektów budowlanych o funkcji niezgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu**.*

Organ nadzoru wskazuje, iż stosownie do wymogu art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. „*W planie miejscowym **określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**”. Powyższe wynika również z § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym „*ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów*”. Ponadto, na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. „*Ilekcroć w ustawie jest mowa o: 1) „**ładzie przestrzennym**” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.**

Z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wynika, że dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych, o funkcji niezgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, jest możliwe na wyszczególnionych powyżej terenach, obejmujących większość obszaru objętego planem miejscowym. Co prawda z ustaleń § 7 pkt 4 uchwały, wynika, iż owa rozbudowa i nadbudowa „*istniejącej zabudowy, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem*” trwać ma „*do czasu rozbiórki*”, jednakże z ustaleń § 15 uchwały, nie wynika zarówno **sposób, jak i termin użytkowania „dotychczasowej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem**”. Tym samym sformułowanie „*do czasu rozbiórki*”, stanowi normę otwartą i ma charakter warunkowy. Normę otwartą, wobec braku ustaleń sposobu użytkowania, stanowi także określenie „*funkcja niezgodna z przeznaczeniem*”. Stosowanie zarówno norm otwartych, jak i zapisów o charakterze warunkowym, jest niedopuszczalne w planie i narusza tym samym art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. stanowiący, że „*ustalenie przeznaczenia terenu, rozmişczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w planie miejscowym” oraz art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, i jako taki, powinien zawierać w swojej treści*

bezwzględnie obowiązujące normy, takie jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów nim objętych.

Brak ustalenia „*funkcji niezgodnej z przeznaczeniem*”, jaką pełni dopuszczona do zachowania istniejąca zabudowa, z możliwością rozbudowy i nadbudowy, przy równoczesnym braku wskazania terminu jej rozbiórki, oznacza, że w planie nie ustalono faktycznie dopuszczalnego przeznaczenia terenów, co tym samym narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Powyższe dopuszczenia trudno również zakwalifikować, jako spełniające wymagania, o których mowa w: art.art. 1 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 1, w zw. z art. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.

Z powyższych względów, organ nadzoru uznał za konieczne stwierdzenie nieważności ustaleń planu zawartych w § 7 pkt 4 lit. c uchwały, **w zakresie, w jakim plan ten dopuszcza do rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem.**

Organ nadzoru wskazuje, iż „*zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z drogi głównej*”, ustalony w § 13 pkt 10 uchwały, nie ma podstaw prawnych. Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 8 ustawy o p.z.p., w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Przepis ten nie upoważnia do ustanawiania zakazu podziału terenu. Jeżeli ze względu na przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania powierzchnia działki nie może ulec zmniejszeniu, to odpowiednie przepisy dotyczące powierzchni działki mogą być ustalone planem. Ustanawiając, w omawianym przepisie, regulację odnoszącą się do podziałów nieruchomości (zakazu podziałów), 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. O tym, jakiej wielkości działka może być wydzielona będzie decydować możliwość zrealizowania, na proponowanej do wydzielenia działce, określonego planem przeznaczenia terenu oraz możliwość zrealizowania określonych planem warunków zabudowy, co oceniane będzie w postępowaniu administracyjnym. Wprowadzenie w uchwale zapisów ograniczających podziały nieruchomości, powoduje sprzeczność pomiędzy zapisami ustawowymi, a aktem prawa miejscowego.

Organ nadzoru stwierdza również, iż część ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, pozostaje w sprzeczności z wcześniejszymi unormowaniami, zawartymi w uchwale tego samego organu podjętej w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno (uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie: Nr 1366/LII/2006 z dnia 11 lipca 2006 r. oraz Nr 1151/XXXIX/2009 z dnia 23 września 2009 r.). Wiążący charakter studium wynika nie tylko z przepisu art. 9 ust. 4, ale również z przepisu 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 do stwierdzenia zgodności planu miejscowego 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. Powyższe dotyczy również innych obligatoryjnych ustaleń studium, w tym m.in. wskaźników urbanistycznych dotyczących zagospodarowania terenu. 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. Analogicznie traktować należy wskaźniki określone w studium.

W ocenie organu nadzoru, inne przeznaczenie określonego terenu w planie miejscowym, niż w studium, należy zakwalifikować, jako istotne naruszenie prawa.

Z przeprowadzonej przez organ nadzoru analizy treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno (wraz z załącznikiem mapowym), wynika w sposób jednoznaczny, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego, dla jednostek terenowych od 1U/MN do 11U/MN oraz 10MN/U – 13MN/U, pozostają w sprzeczności z ustaleniami studium, w zakresie określonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Wskazać przy tym trzeba, iż Rada Miejska w Piasecznie, podejmując przedmiotową uchwałę, związana była treścią art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją tego unormowania, wprowadzoną *ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, zmieniającą ustawę o p.z.p. z dniem 21 października 2010 r., która w art. 1 pkt 6 nadała nowe brzmienie art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., poprzez zastąpienie wyrażenia „zgodności planu ze studium” słowami „nie narusza ustaleń studium”. Na mocy art. 4 ust. 2 ustawy nowelizującej - do procedur planistycznych nie zakończonych do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. Oznacza to, iż uchwalony plan miejscowy, procedowany na podstawie uchwały Nr 1163/XXXIX/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 września 2009 r., winien nie tylko nie naruszać, ale i być zgodny z ustaleniami studium miasta i gminy Piaseczno. Zatem w przedmiotowym przypadku istotą jest zgodność nie zaś brak „kolizji” z ustaleniami studium.

Organy gminy przy opracowywaniu i uchwalaniu planu były więc silniej związane ustaleniami studium niż to jest obecnie. Fakt ten stanowi istotną dyrektywę dla wykładni przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., tj. zakresu związania ustaleniami studium przy sporządzaniu i uchwalaniu planu miejscowego.

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 (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).

Analiza ustaleń planu miejscowego, prowadzi do wniosku, że uregulowania planu miejscowego, w zakresie określenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, na terenach oznaczonych w planie symbolami: od 1U/MN do 11U/MN oraz 10MN/U – 13MN/U, jest niezgodne z ustaleniami studium.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, składa się m.in. z części tekstowej opracowanej w dwóch tomach (stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały) oraz z części graficznej, tj. rysunku studium pn. „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego - zmiana*”, stanowiącej załącznik Nr 7 do uchwały Nr 1151/XXXIX/2009 (w sprawie zmiany studium).

Organ nadzoru wskazuje, że w części tekstowej studium, zawartej w Tomie II pn. „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego*”, Dział VI pn. „*Strefy polityki przestrzennej*”, określone zostały kierunkowo trzy strefy polityki przestrzennej w obrębie gminy Piaseczno, tj.: strefa „A” stanowiąca strefę intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego, strefa „B” stanowiąca strefę ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej oraz strefę „C” - ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych. Obszar objęty planem zaliczony został do strefy „B”. Zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w Dziale VI.2., w strefie „B”, przewiduje się m.in. „*Dynamiczny rozwój funkcji mieszkaniowej, w formie zabudowy jednorodzinnej*”, zaś w dalszych ustaleniach (Dział VI.2.1. pn. „*Planowana struktura funkcjonalno przestrzenna strefy B*”), na terenie strefy „B”, wyznacza się szereg obszarów o dominujących funkcjach, w tym tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku studium przedstawiającym kierunki zagospodarowania przestrzennego, symbolem „MN”. Ponadto zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w Dziale VI.2.2. i VI.2.2.a. określono zasady zagospodarowania „*strefy ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej (B)*”, zgodnie z którymi, „*Dla terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach WOChK przyjmuje się: - generalnie obowiązujący minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej biologicznie 70 %*”.

Wskazać należy, iż znaczna część obszaru objętego planem miejscowym (tereny położone na wschód od ul. Głównej), położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwanego dalej „WOChK”, w obrębie którego, zgodnie z przytoczonymi powyżej ustaleniami studium, „obowiązuje minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej biologicznie 70%”. Tymczasem zgodnie z ustaleniami planu dla terenów oznaczonych symbolami:

- **U/MN**, o których mowa w § 20 ust. 1 uchwały, jako podstawowe przeznaczenie terenu określono: tereny usług nieuciążliwych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w granicach WOChK, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej poza granicami WOChK, co wskazuje na wyraźne rozróżnienie

przeznaczenia podstawowego zależnie od usytuowania w granicach WOChK lub poza nim; Jednocześnie, w § 20 ust. 2 pkt 3 i 4 uchwały, dla wszystkich terenów U/MN i dla wszystkich rodzajów przeznaczenia podstawowego, ustalono **30%** wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą **70%**, niezależnie od usytuowania tych terenów w obrębie, bądź poza WOChK; Skoro zatem w granicach WOChK znajdują się tereny oznaczone symbolami od 1U/MN do 11 U/MN, to dla terenów tych wiążące były ustalenia studium, w zakresie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, który winien wynosić 70%;

- **MN/U**, o których mowa w § 21 ust. 1 uchwały, jako podstawowe przeznaczenie terenu, określono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w granicach WOChK, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej poza granicami WOChK, tereny usług nieuciążliwych; Jednocześnie w § 21 ust. 2 pkt 3 i 4 uchwały, dla wszystkich terenów MN/U i wszystkich rodzajów przeznaczenia podstawowego, ustalono **50%** wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 50%; Również w przypadku tych terenów nie uwzględniono faktu, iż tereny oznaczone symbolami: 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U i 13MN/U, usytuowane są w granicach WOChK, dla których wiążące były ustalenia studium, w zakresie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, który winien wynosić 70%.

W ocenie organu nadzoru, wskazane powyżej rozbieżności, w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami: od 1U/MN do 11 U/MN oraz od 10MN/U do 13MN/U, położonych w granicach WOChK, stanowią istotną sprzeczność pomiędzy ustaleniami planu i Studium. Wskazać przy tym trzeba, iż ustalenia dotyczące powierzchni biologicznie czynnej, wpływają również na ustalenia w zakresie powierzchni zabudowy, przy czym na mocy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., ww. wskaźniki zagospodarowania terenu uznane zostały, przez ustawodawcę, za obligatoryjny element ustaleń planu miejscowego.

W ocenie organu nadzoru, wskazana powyżej sprzeczność pomiędzy ustaleniami planu a studium, stanowi o naruszeniu art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. co stanowi przesłankę do stwierdzenia nieważności ustaleń planu miejscowego w odniesieniu do wskazanych powyżej jednostek terenowych.

Z powyższych względów, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 943/XXXIV/2013 z dnia 15 maja 2013 r., w części dotyczącej ustaleń:

- § 7 pkt 4 lit. c uchwały, w zakresie, w jakim dopuszcza do rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem;
- § 7 pkt 9 lit. a uchwały;
- § 8 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego (...)”;
- § 8 ust. 1 pkt 5 lit. d uchwały, w zakresie sformułowania: „(na podstawie pozwolenia wodno-prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne)”;
- § 9 pkt 2 uchwały;
- § 9 pkt 5 w zakresie sformułowania „(...) a w przypadku złego stanu technicznego obiektu, uzgodnienie rozbiórki może być uwarunkowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków wymogiem sporządzenia karty ewidencyjnej, przekazanej do jego archiwum”;
- § 12 pkt 4 uchwały;
- § 12 pkt 5 uchwały;
- § 12 pkt 8 lit. a uchwały;
- § 12 pkt 8 lit. d uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w ilości nie większej, niż ze zlewni naturalnej”;

- § 12 pkt 9 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego (...)”;
- § 12 pkt 10 lit. h uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową”;
- § 12 pkt 10 lit. j uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) na koszt inwestora budowy (...)”;
- § 13 pkt 10 uchwały;
- § 20 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenów oznaczonych symbolami: 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN i 11U/MN;
- § 21 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenów oznaczonych symbolami: 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U i 13MN/U,

co, na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, skutkuje wstrzymaniem jej wykonania w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, 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:
wz. Dariusz Piątek
Wicewojewoda Mazowiecki