



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 2 października 2015 r.

Poz. 7967

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.202.2015.BL WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 29 września 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, 1318 i z 2014 r. poz. 379 i 1072)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr IX/47/2015 Rady Gminy Baranowo z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie ustaleń:

- § 5 pkt 15 uchwały;
- § 15 ust. 2 pkt 1 uchwały;
- § 27 ust. 3 uchwały, w odniesieniu do gruntów ewidencyjnie leśnych;
- § 27 ust. 4 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) bez konieczności zmiany planu (...) budowę, (...), przebudowę lub rozbudowę wynikającą z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu (...)”;
- § 45 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy (...)”, w odniesieniu do gruntów ewidencyjnie leśnych.

## **UZASADNIENIE**

Rada Gminy Baranowo, na sesji w dniu 27 sierpnia 2015 r., podjęła uchwałę Nr IX/47/2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym 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.

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 planu” 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.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, że w ustaleniach § 5 pkt 15 wprowadzono modyfikację norm ustawowych. Zgodnie z dyspozycją § 5 pkt 15 uchwały, „*Ilekróć*

w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: (...) 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki.” Tymczasem ustawodawca w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., zdefiniował pojęcie „intensywności zabudowy”. Zgodnie z ww. przepisem maksymalna i minimalna intensywność zabudowy to „(...) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”. W tej sytuacji uznać należy, że definicja zawarta w § 5 pkt 15 uchwały, jest modyfikacją definicji zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.

W zakresie powtórzeń i modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z dnia 16 czerwca 1992 r. sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98, opublikowany OSS 2000/1/17). Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

Biorąc powyższe pod uwagę wskazać również należy, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, te zaś są źródłami prawa powszechnie obowiązującego. Mają moc wiążącą na obszarze działania organu, które je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajdują się na samym końcu, tj. za konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi za zgodą wyrażoną w ustawie, ustawami, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi oraz rozporządzeniami. Oznacza to tym samym, konieczność zachowania zgodności z wszystkimi wyżej wymienionymi typami aktów prawnych. Z przytoczonej powyżej hierarchicznej budowy systemu prawa ustawowego wynika zatem w sposób jednoznaczny, że norma wyższa jest podstawą obowiązywania normy niższej. Norma wyższa nie może być również derogowana przez normę niższą (lex interior non derogat legi superiori).

Organ nadzoru wskazuje również, że zgodnie z § 143, w związku z § 142 ust. 2 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908) „Do aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale II oraz w dziale I rozdziały 2-7, a do przepisów porządkowych - również w dziale I rozdział 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.”. Zgodnie z § 136 załącznika do rozporządzenia „W uchwale i zarządzeniu nie zamieszcza się przepisów prawnych niezgodnych z ustawą, na podstawie której są one wydawane, oraz innymi ustawami i ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi, a także przepisów prawnych niezgodnych z rozporządzeniami.”. Również, stosownie do dyspozycji § 137 załącznika do ww. rozporządzenia, „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń.”.

Ponadto Rada Gminy Baranowo w § 15 ust. 2 pkt 1 uchwały sformułowała ustalenie, w brzmieniu: „2. Ze względu na ochronę przyrody, na obszarze niniejszego planu obowiązuje: 1) określenie minimalnej wielkości działki powstałych w wyniku łączenia i podziału zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;”. Tymczasem w ustaleniach szczegółowych nie zawarto ustaleń, o których mowa wyżej. Zapisy § 39 pkt 3, jak i § 43 pkt 3 uchwały odwołują się do procedury scalania i podziału nieruchomości, nie zaś łączenia i podziału

*nieruchomości*. Powyższe potwierdzają inne zapisy ogólnego planu, odnoszące się do szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym ustalenia zawarte w § 35 ust. 2 uchwały, w brzmieniu: „2. *Ustala się minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zawartych w Dziale III.*”.

W związku z powyższym, zaznaczyć należy, iż stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 8 i ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie planu, oprócz określenia parametrów działek uzyskiwanych w wyniku *scalania i podziału nieruchomości*, tj. minimalnej lub maksymalnej szerokości frontów działek, ich powierzchni, a także kąta ich położenia w stosunku do pasa drogowego, Rada Gminy Baranowo upoważniona była do określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, w ramach *podziału nieruchomości*, lecz z tego uprawnienia nie skorzystała.

W tym miejscu przypomnieć należy, iż procedura *scalania i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stanowi dwie różne, odrębne procedury określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.). Wskazuje na to już art. 1 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż „*Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości*”. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy. Otóż na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. „*Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości*”, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich, tj. Rozdział 1 pn. „*Podziały nieruchomości*” oraz Rozdział 2 pn. „*Scalanie i podział nieruchomości*”. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż kwestia (procedura) dotycząca *podziałów nieruchomości*, nie jest tożsama z procedurą *scalania i podziału*. Co więcej łączenie i podział, o którym mowa w § 15 ust. 2 pkt 1 uchwały, jest szczególnym trybem postępowania podziałowego, o którym mowa w art. 98b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo w:

- § 27 ust. 3 uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „3. *Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.*”;
- § 45 pkt 1 uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „*Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1ZL do 5ZL obowiązuje całkowity zakaz: 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy*”;

Rada Gminy Baranowo zawarła ustalenia dotyczące lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych związanych z obsługą techniczną gminy, na całym obszarze objętym planem tj. na wszystkich jednostkach terenowych, a tym samym również na gruntach ewidencyjnie leśnych (m.in. występujących w ramach jednostek terenowych 3ZL i 4ZL). Tymczasem z przekazanej dokumentacji prac planistycznych wynika, że w procedurze sporządzania przedmiotowego planu miejscowego nie wystąpiono w ogóle z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909), reguluje m.in. zasady ochrony gruntów leśnych poprzez ograniczanie przeznaczania tych gruntów na cele nieleśne. Z kolei stosownie do dyspozycji art. 7 ust. 1 ww. ustawy, przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagające zgody, o której mowa w ust. 2 tego artykułu, może być dokonane jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym w trybie określonym w przepisach ustawy o p.z.p.

W myśl ww. przepisów grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa – wymagają uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, zaś pozostałe grunty leśne – wymagają uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Wymóg uzyskania powyższych zgód, wynika również z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż wyrażenie, na podstawie art. 7 ust. 2 cyt. ustawy, zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne następuje w formie decyzji administracyjnej (por. wyrok NSA z dnia 24 listopada 1999 r., II SA 995/99, ONSA z 2000 r. Nr 4, poz. 173). Decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 7 ust. 2 ww. ustawy, rozstrzyga kwestię dopuszczalności przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub, jak w przedmiotowej sprawie, również przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i stanowi podstawę do dokonania zmiany przeznaczenia w planie miejscowym.

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

Pomimo braku uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, dopuszczono do lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych związanych z obsługą techniczną gminy, na całym obszarze objętym planem, a zatem również na gruntach leśnych występujących w obszarze planu.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone, jako lasy w przepisach ustawy z dnia 21 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2014 r. poz. 1153, z późn. zm.), zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane związane z obsługą techniczną gminy, (przy czym uchwała nie precyzuje jakie to miałyby być obiekty), nie zaliczają się do przedsięwzięć związanych z gospodarką leśną, a także nie są uznawane za grunty leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach.

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

W ocenie organu nadzoru, dopuszczenie możliwości lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych na gruntach leśnych, wymaga wyznaczenia terenów dla ich lokalizacji i uzyskania zgód właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Biorąc pod uwagę powyższe, poprzez ustalenia zawarte w § 27 ust. 3 oraz § 45 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy (...)”, w odniesieniu do gruntów leśnych zlokalizowanych w granicach przedmiotowego planu, doszło do naruszenia art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co tym samym oznacza istotne naruszenie trybu sporządzenia planu.

Również ustalenia zawarte w § 27 ust. 4 uchwały, w brzmieniu: „Dopuszcza się bez konieczności zmiany planu zachowanie i użytkowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich budowę, remont, przebudowę lub rozbudowę wynikającą z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.”, naruszają ww. przepisy. Analogicznie do ustaleń zawartych w § 27 ust. 3 oraz § 45 pkt 1 uchwały, dopuszczają one do budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznych bez uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Co więcej na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., „Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”. Z literalnego brzmienia, cytowanego wyżej artykułu wynika, iż ustalenie przeznaczenia terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego jest jednym z podstawowych elementów składających się na ustalenia planu miejscowego. Konkretyzację art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., możemy odnaleźć w art. 15 tej ustawy, gdzie w sposób enumeratywny wymieniana jest materia, jaka winna znaleźć się w miejscowym planie. I tak, w myśl art. 15 ust. 2 pkt 1 i 10 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; (...) 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;”. Tymczasem z ustaleń przedmiotowego planu miejscowego wynika, iż dopuszczono inwestycje celu publicznego, bez przesądzania w nim o ich lokalizacji (vide § 27 ust. 4 uchwały). Zgodnie z art. 6 pkt 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, celem publicznym, jest m.in. budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania. Skoro jednym z głównych zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zarazem zasadą jego sporządzenia, jest przesądzenie, o przeznaczeniu terenów oraz rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego (art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.), to nie tylko przeznaczenie terenu, ale również rozmieszczenie inwestycji celu publicznego określone przez radę gminy w planie miejscowym, musi być jednoznaczne i precyzyjne.

Ponadto zmiana ustaleń planu miejscowego, w tym również dotycząca zmiany rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, może zostać dokonana jedynie w drodze jego zmiany. Zatem § 27 ust. 4 uchwały, sformułowany na wypadek zdarzenia przyszłego i niepewnego, oznacza *de facto* zmianę planu, bez zachowania procedury, zgodnie z wymogiem art. 27 ustawy o p.z.p. Z literalnego brzmienia przywołanego powyżej przepisu ustawy o p.z.p. wynika, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane, zatem dokonanie zmiany planu, nie może być dokonana z pominięciem trybu przewidzianego w ustawie. Wszystkie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być dokonywane z zachowaniem procedury planistycznej (wyrok NSA w Warszawie z dnia 1 grudnia 2010 r., Sygn. akt II OSK 1980/10). Zdaniem organu nadzoru, wprowadzenie odmiennego, w rozumieniu alternatywnego, przeznaczenia terenu po zaistnieniu zdarzeń przyszłych i niepewnych, bez zachowania ustawowej

procedury określonej w art. 14 – 20 ustawy o p.z.p. stanowi istotne naruszenie trybu jej sporządzenia, w rozumieniu art. 28 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy o p.z.p.

W związku powyższym zdaniem organu nadzoru, uzasadnionym jest stwierdzenie nieważności ustaleń § 27 ust. 4 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) *bez konieczności zmiany planu (...) budowę, (...), przebudowę lub rozbudowę wynikającą z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu (...)*”.

Zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie zaś zdaniem organu nadzoru, doszło do naruszenia, zarówno zasad sporządzania planu, jak i, w sposób istotny, trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr IX/47/2015 Rady Gminy Baranowo z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie ustaleń:

- § 5 pkt 15 uchwały;
  - § 15 ust. 2 pkt 1 uchwały;
  - § 27 ust. 3 uchwały, w odniesieniu do gruntów ewidencyjnie leśnych;
  - § 27 ust. 4 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) *bez konieczności zmiany planu (...) budowę, (...), przebudowę lub rozbudowę wynikającą z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu (...)*”;
  - § 45 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) *za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy (...)*”, w odniesieniu do gruntów ewidencyjnie leśnych,
- 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:  
*Jacek Kozłowski*