



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 listopada 2016 r.

Poz. 10034

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.205.2016.RM

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 17 listopada 2016 r.

dotyczy uchwały Nr XX/239/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 października 2016 r. w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łomianki Prochownia ”*



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 14 listopada 2016 r.

LEX-I.4131.205.2016.RM

**Rada Miejska w Łomiankach
ul. Warszawska 115
05 – 092 Łomianki**

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XX/239/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łomianki Prochownia”, w zakresie ustaleń:

- § 3 pkt 10 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w granicach działki (...)”;
- § 10 pkt 2 lit. c uchwały;
- § 50 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;
- § 51 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;
- § 52 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;
- § 53 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;
- § 54 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;
- części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MN12.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Łomiankach na sesji w dniu 13 października 2016 r., podjęła uchwałę Nr XX/239/2016 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łomianki Prochownia”. 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych

w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

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

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania planu miejscowego, co na mocy art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., oznacza konieczność wyeliminowania, części ustaleń uchwały (wskazanych w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego) z obrotu prawnego.

Zgodnie z zasadami sporządzania planu miejscowego, dotyczącymi zakresu obowiązujących ustaleń planu miejscowego, określonego w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p., plan powinien zawierać ustalenia dotyczące określenia m.in. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

Stosownie do ustaleń art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., „*W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej**, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*”.

Tymczasem w:

- § 3 pkt 10 uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „*Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu: (...) 10) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych **w granicach działki**; za powierzchnią biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów i miejsc postojowych dla samochodów;*”;
- § 50 pkt 3 lit. b uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „*3) wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% **działki**;*”;
- § 51 pkt 3 lit. b uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „*3) wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% **działki**;*”;
- § 52 pkt 3 lit. b uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „*3) wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% **działki**;*”;

- § 53 pkt 3 lit. b uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „3) wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95% działki”;
- § 54 pkt 3 lit. b uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „3) wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95% działki”.

Podkreślić należy, iż z literalnego brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. wynika, że obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego jest określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, **w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie zaś w odniesieniu do działki.**

Plan miejscowy sporządzany na podstawie ustawy o p.z.p., powinien stosować przepisy zawarte w tej ustawie. Oznacza to konieczność formułowania ustaleń m.in. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w dostosowaniu do zakresu pojęciowego określonego na potrzeby tych przepisów.

Organ nadzoru wskazuje, że pojęcie „działka budowlana”, nie jest pojęciem tożsamym z pojęciem „działka”. Definicja **działki budowlanej**”, określona została przez ustawodawcę w art. 2 pkt 12 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „Ilekcroć w ustawie jest mowa o: (...) 12) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;”.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) przez:

- *nieruchomość gruntową* – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (*vide* art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- *działce gruntu* – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej (*vide* art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pojęciu „nieruchomość gruntowa” zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami należy nadać również znaczenie, które wynika z definicji zawartej w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 280 z późn. zm.), co oznacza, iż nieruchomość gruntowa obejmuje jedną lub więcej działek gruntu należących do tego samego właściciela, przy czym działki te nie muszą ze sobą sąsiadować, powinny być natomiast wpisane do tej samej księgi wieczystej. Natomiast termin „działka gruntu” zdefiniowany w art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest tożsamy z pojęciem nieruchomości gruntowej, która może składać się z oddalonych od siebie części gruntu. Pojęcie działki gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami należy odnieść do działki ewidencyjnej, którym to pojęciem posługują się przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034).

Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, „Ilekcroć w ustawie jest mowa o: (...) 8) ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) – rozumie się przez to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami;”. Skoro na mocy art. 21 ww. ustawy, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania

gospodarczego, planowania przestrzennego, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, jak również gospodarki nieruchomościami, to zastosowanie mieć również będzie § 9 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków [*§ 9 ust. 1 Działkę ewidencyjną stanowi ciągly obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych*].

Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do wniosku, że obie te definicje łączy ciągłość gruntu, jako części powierzchni ziemskiej, oraz jednorodność prawna pod względem podmiotowym. Oczywisty jest więc wniosek, że pojęcie nieruchomości nie jest tożsame z pojęciem działki ewidencyjnej, jako najmniejszej jednostki powierzchniowej podziału kraju dla celów ewidencji. Tymczasem w ustaleniach planu uchwałodawca operuje pojęciem: „*działka*”, co oznacza, iż nie jest to pojęcie tożsame z pojęciem „*działki budowlanej*”.

Organ nadzoru wskazuje, że skoro w cytowanych powyżej przepisach określono sposób ustalania powierzchni biologicznie czynnej, to tym samym Rada Miejska w Łomiankach nie była uprawniona do regulowania tej kwestii w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w sposób odmienny. Kwestionowany przepis uchwały stanowi nie tylko niezgodną z prawem modyfikację przepisów, ale również w sposób nieuzasadniony rozszerza kompetencję organu uchwałodawczego gminy. Tym samym naruszono, w sposób istotny, zasady sporządzania planu, pojmowane jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy w zakresie zawartości ustaleń planu. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny być precyzyjne, konkretnie określone, zawężające pole interpretacji, aby nie mogły być rozumiane zbyt szeroko przez organy stosujące prawo.

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 Łomiankach, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. 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. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa. Upoważnienie do wydawania przepisów wykonawczych odgrywa bowiem podwójną rolę – formalną, tworząc podstawę kompetencyjną do wydawania aktów prawnych, oraz materialną, będąc gwarancją spójności systemu prawa oraz koherencji treściowej przepisów. Zarówno w doktrynie, jak również w orzecznictwie ugruntował się pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest 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*”.

Organ nadzoru wskazuje również, iż 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. Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza ponadto ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

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 bowiem 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.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, iż kwestionowane ustalenia: § 3 pkt 10, § 50 pkt 3 lit. b, § 51 pkt 3 lit. b, § 52 pkt 3 lit. b, § 53 pkt 3 lit. b oraz § 54 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie w jakim odwołują się do *działki* pozostają w sprzeczności z ustaleniami części wstępnej definicji powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 3 pkt 10 uchwały. W tej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności tej części ustaleń, która w sposób istotnie naruszający przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. odwołuje się do *działki*, bądź formułuje ustalenia w *granicach działki*.

Wewnętrzna sprzeczność dotyczy również ustaleń zawartych w § 10 pkt 2 lit. c uchwały brzmieniu: „*Ustalenia dla urzędzeń reklamowych: (...) (...) 2) wymagania dla tablic reklamowych i urzędzeń reklamowych na terenach oznaczonych UM, UC: (...) c) maksymalna wysokość wolnostojących urzędzeń reklamowych – 9 m;”*, w związku z zapisami zawartymi w § 7 pkt 2 lit. e uchwały w brzmieniu: „*Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy: (...) 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: (...) e) 5 m – dla wolnostojących tablic i urzędzeń reklamowych nie będących szyldami.”*

Ustalenia w zakresie określenia maksymalnej wysokości zabudowy są obligatoryjnym elementem planu miejscowego, co wynika wprost z regulacji zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. W skład zabudowy wchodzi zaś wszystkie obiekty budowlane, do których zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.) zaliczamy „*budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych*”. Tym samym ustalenia w tym zakresie nie mogą być ze sobą sprzeczne, wykluczające się wzajemnie. Z uwagi na fakt, iż stanowią element obligatoryjnych ustaleń planistycznych, naruszenia w tym zakresie nie mogą również zostać uznane za naruszenia o nieistotnym charakterze.

Stanowisko organu nadzoru w powyższym zakresie jest zbieżne z poglądami judykatury. Na uwagę zasługują tu m.in. wyroki:

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 czerwca 2016 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 525/16, w którym Sąd stwierdził, że: „*Stosownie do treści art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. (...) W świetle*

wskazanych przepisów określenie wysokości zabudowy jest obligatoryjnym elementem konstrukcyjnym planu miejscowego i jednym z zasadniczych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego w terenie. Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą skargę przychyliła się do stanowiska przyjętego w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2 kwietnia 2015 r., II OSK 2196/13, iż pojęcie "zabudowy" jest pojęciem szerszym niż pojęcie "budynku". W świetle art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) obiektami budowlanymi są budynki, budowle i obiekty małej architektury. Obowiązek określenia w planie zasad kształtowania zabudowy niewątpliwie dotyczy nie tylko budynków, lecz również innych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Ustalenie w planie wysokości zabudowy odnoszącej się wyłącznie do niektórych obiektów budowlanych (głównie budynków mieszkalnych) powoduje, że gmina nie realizuje swojego obowiązku w ramach przyznanej wyłącznej kompetencji do kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego. Ustalenie tego parametru służy precyzyjnemu określeniu granicy inwestowania w przestrzeni. Uchylenie się od obowiązku w odniesieniu do wszystkich obiektów budowlanych tworzących zabudowę na terenie objętym planem, mimo że plan przewiduje możliwość realizacji dominant architektonicznych, obiektów małej architektury i budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, a także innych obiektów powoduje że kompetencja należąca gminie zostaje w sposób nieuprawniony przekazana innym podmiotom (organom budowlanym, inwestorom).";

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 8 czerwca 2010 r. w sprawie sygn. akt II SA/Łd 256/10 (publ. LEX nr 794958), w którym Sąd stwierdził, że: „Jakkolwiek bowiem faktem jest, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie definiują pojęcia „zakazu zabudowy”, jego leksykalne brzmienie nie pozostawia wątpliwości: pod pojęciem zakazu rozumieć należy „zabronienie komuś czegoś” (zob. Mały słownik języka polskiego pod redakcją S. Skorupki, H. Auderskiej, Z. Łempickiej Warszawa 1969, str. 967); pojęcia "zabudowy" nie można natomiast wyklądać w oderwaniu od definicji budowy, zawartej w art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego. Budowa oznacza zaś wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, jego rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę. Również leksykalne określenie pojęcia zabudowy oznacza zresztą wznoszenie na jakimś terenie budowli, ich części lub zespołów (zob. Mały słownik języka polskiego pod redakcją S. Skorupki, H. Auderskiej, Z. Łempickiej Warszawa 1969, str. 969)”.

Organ nadzoru wskazuje, iż skoro wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, są budowlą, która stanowi obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, to nie mogą istnieć rozbieżności pomiędzy ustaleniami poszczególnych części uchwały, w których w różny sposób określono maksymalny gabaryt takiego obiektu. W tej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności ustaleń § 10 pkt 2 lit. c uchwały.

Organ nadzoru stwierdza również, iż część ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, pozostaje w sprzeczności z wcześniejszymi unormowaniami zawartymi w uchwale tego samego organu z dnia 13 sierpnia 2015 r. Nr IX/90/2015, w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki.

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”;
- art. 15 ust. 1 zd. 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, wraz z uzasadnieniem.”;
- art. 20 ust. 1 zd. 1 ustawy o p.z.p. w myśl, którego „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie

rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.”.

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 – istotne 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 czy ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń 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 nie narusza ustaleń 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. 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.

W ocenie organu nadzoru, inne przeznaczenie określonego terenu w planie miejscowym, niż w studium, jak również przyjęcie w planie miejscowym odmiennych wskaźników i parametrów urbanistycznych, a także form zabudowy niż określone w studium należy zakwalifikować, jako istotne naruszenie prawa.

Analiza rysunku studium określającego *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały oraz tekstu studium przedstawiającego kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, prowadzi do wniosku, iż wbrew opisanej powyżej zasadzie, ustalenia planu odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem MN12 pozostają w sprzeczności z ustaleniami studium w zakresie określonego tam przeznaczenia terenu w odniesieniu do dopuszczonych tam form zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części graficznej, pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, teren oznaczony w planie symbolem MN12, w całości znajduje się w granicach strefy funkcjonalnej: *strefa 4 - DOLINA ŁOMIANKOWSKA – REKREACJA I OSADNICTWO*.

Zgodnie z ustaleniami części tekstowej studium, zawartymi w Rozdz. 2.3 pn. *Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym*:

- pkt 2.3.1 pn. *Zmiany w strukturze funkcjonalno – przestrzennej (str. 47)*, Strefa 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo, zaliczona została do *stref o dominującym przeznaczeniu na cele związane z ochroną środowiska*;
- pkt 2.3.2 pn. *Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania terenów*, w odniesieniu do Strefy 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo (str. 51 - 53), ustalono:
 - „*Strefa o powierzchni 530 ha obejmuje północno – wschodnią część sołectwa Kępa Kiełpińska, Kiełpin, Zachodnie Łomianki Dolne, Buraków a także fragment osiedli poza aglomeracją: Łomianki Chopina, Łomianki Pawłowo, Łomianki Baczyńskiego i Łomianki Prochownia.*” (str. 51 wersy 36 – 38);
 - „*Obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), 2) bezpośrednie sąsiedztwo z Obszarem Natura 2000, 3) stanowiska archeologiczne 4) strefy bezpieczeństwa ropociągu, strefy kontrolowane gazociągów i strefy ochronne linii wysokiego napięcia*” (str. 52 wersy 1 – 6);
 - „*Przeznaczenie terenu Przeznaczenie dominujące: 1) zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne, 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, 3) tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji Przeznaczenie dopełniające: 1) zabudowa pensjonatowa, 2) tereny zieleni wzdłuż strugi Dziewanowskiej związane ze starorzeczem Wisły, 3) rodzinne ogrody działkowe, 4) zabudowa usługowa – obiekty użyteczności publicznej, 5) zabudowa usługowa – usługi podstawowe 6) tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych)*” (str. 52 wersy 12 – 23);
 - „*Zasady zagospodarowania (...) 8) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej na dużych działkach.*” (str. 53 wersy 17 – 18);
- pkt 2.3.3 pn. *Wskaźniki zagospodarowania terenów (str. 59 – 64)* studium określa, że:
 - „*standardowe wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do przypisanemu poszczególnym strefom dominującemu przeznaczeniu terenu oraz preferowanym funkcjom dopełniającym terenu. Wskaźnik minimalnej powierzchni działki dotyczy nowotworzonych działek natomiast wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej działki dotyczy działek nowotworzonych jak również niezabudowanych działek istniejących. Postanowienia w tym zakresie zawiera Tabela 12*” (str. 59 wersy 35 – 40).

W Tabeli 12 przedstawiono *Tabełę wskaźników zagospodarowania terenu*. Zgodnie z nią Strefie 4 - *Dolnie Łomiankowskiej – rekreacja i osadnictwo*, przypisano następujące rodzaje przeznaczeń:

- dominujące: 1) tereny rolnicze, 2) tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 4) tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji (turystyka) [*quod vide* tekst studium str. 60 kolumna 1 pn. *przeznaczenie*];
- dopełniające: 5) tereny zabudowy pensjonatowej, 6) tereny zieleni urządzanej 7) tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej 8) tereny zabudowy usługowej – usługi podstawowe 9) tereny ogrodów działkowych (istniejących) [*quod vide* tekst studium str. 61 kolumna 1 pn. *przeznaczenie*].

Ponadto dla tak określonego przeznaczenia określono również wskaźniki zagospodarowania tj. dla terenów:

- zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystycznego) określono powierzchnię działki wynoszącą nie mniej niż 5000 m² oraz ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 85%;

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej określono powierzchnię działki wynoszącą nie mniej niż 2000 m² oraz ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 70%;
- zabudowy pensjonatowej określono powierzchnię działki wynoszącą nie mniej niż 2500 m² oraz ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 70%;
- zabudowy usługowej określono powierzchnię działki wynoszącą nie mniej niż 2000 m² oraz ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 70%;
- zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej określono powierzchnię działki wynoszącą nie mniej niż 2000 m² oraz ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 60% [quod vide tekst studium str. 60 i 61, kolumna 2 pn. *wskaźniki zagospodarowania*].

Z przytoczonych powyżej ustaleń studium jednoznacznie wynika, iż w strefie 4 możliwość faktycznej realizacji budynku mieszkalnego istnieje jedynie w ramach terenów zabudowy zagrodowej (jako część takiej zabudowy), zabudowy pensjonatowej, a także w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, przy czym zabudowa wolnostojąca musi charakteryzować się zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonej na poziomie 70% i powierzchnią działki wynoszącą nie mniej niż 2000 m².

Tymczasem stosownie do ustaleń § 31 uchwały, plan ustalił jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową szeregową, przyjmując następujące parametry i wskaźniki:

- wysokość zabudowy 9 m;
- intensywność zabudowy 0,05 – 0,75;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości: 330 m² na budynek mieszkalny (segment).

Organ nadzoru wskazuje, iż poprzez ww. ustalenia odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem MN12 naruszono ustalenia studium bowiem określone w planie przeznaczenie, a także ogólne wskaźniki zagospodarowania nie uwzględniają jednoznacznych ustaleń studium. Skoro studium przewiduje, iż teren MN12 może być przeznaczony co najwyżej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym realizacja tej zabudowy może nastąpić wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej na dużych działkach, to wyłączona jest tym samym możliwość dopuszczenia przez plan miejscowy zabudowy szeregowej, która z samego założenia jest zabudową o charakterze bardziej intensywnym, ponadto lokalizowana jest na niewielkich powierzchniowo działkach. Tym samym także parametry określone dla ww. terenu pozostają w sprzeczności z ustaleniami studium.

Co prawda z dalszych ustaleń studium zawartych na str. 63 – 64, na które powołuje się Burmistrz Łomianek w piśmie z dnia 7 listopada 2016 r. znak: RGP.6721.23.7.2016 stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie organu nadzoru o wszczęciu postępowania nadzorczego w przedmiocie stwierdzenia nieważności ww. uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach, w brzmieniu: „W § 31 zawarte zostały ustalenia dla terenu MN12 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową szeregową. Zgodnie z zapisami Studium zawartymi na str. 63 w rozdziale 2.3.3. Wskaźniki zagospodarowania przestrzennego „Wskazane do sporządzenia lub będące w trakcie sporządzania miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: 1) rozstrzygną o lokalizacji i wyborze rekomendowanych przez Studium funkcji dopełniających oraz określą sposób uwzględnienia standardów wyznaczonych przez przeznaczenie dominujące określone dla stref funkcjonalnych; 3) rozstrzygną o zabudowie działek o parametrach znacznie odbiegających od standardu

określonego w Studium uwzględniając: a) wydane prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje podziałowe lub decyzje pozwolenie na budowę (...).” Dla terenu MN12 wydana została decyzja o warunkach zabudowy, dlatego też korzystając z dopuszczalnego odstępstwa od standardu określonego w Studium możliwe było ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej działki w odniesieniu do działki budowlanej na poziomie określonym w decyzji administracyjnej.”, jednakże nie mają one zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Ze stanowiskiem organu wykonawczego nie można się zgodzić, bowiem cytowane powyżej ustalenia studium odwołujące się prawomocnych decyzji administracyjnych **odnoszą się jedynie do parametrów działek znacznie odbiegających od ustalonych w studium, nie zaś do formy zabudowy, która określona została w sposób jednoznaczny i przesądzający.** Powyższe wynika z ustaleń części tekstowej studium zawartej na str. 63 w brzmieniu: „Wskazane do sporządzenia lub będące w trakcie sporządzania miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: 1) rozstrzygną o lokalizacji i wyborze rekomendowanych przez Studium funkcji dopełniających oraz określą sposób uwzględnienia standardów wyznaczonych przez przeznaczenie dominujące określone dla stref funkcjonalnych; (...) 3) rozstrzygną o zabudowie działek o parametrach znacznie odbiegających od standardu określonego w Studium uwzględniając: a) wydane prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje podziałowe lub decyzje pozwolenie na budowę (...).”. Powyższe oznaczają, iż sporządzane plany miejscowe winny rozstrzygnąć kwestię przeznaczenia dominującego, jednakże spośród określonego w studium dla strefy 4, w przeciwieństwie np. do ustaleń dla strefy: 7, które nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, a tym samym studium to nie ustala żadnych parametrów w odniesieniu do takiej formy zabudowy. W tej sytuacji brak jest jakiegokolwiek możliwości powoływania się na odstępstwo od parametrów znacznie odbiegających od tych ustalonych w Tabeli 12, skoro studium w ogóle ich nie określa.

Ponadto zważyć należy, iż decyzją Burmistrza Łomianek z dnia 17 czerwca 2014 r. Nr 160/2014 znak: RGG.6730.35.2012, ustalono warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (max. 38 segmentów) wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 320, 322, 323/8, 324/7, 310, 315 i 188/10 położonych w Łomiankach obręb nr 0006. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna w dniu 29 lipca 2014 r. Tymczasem teren oznaczony symbolem MN12 obejmuje również część działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 325 i 327 z obrębu nr 0006, jednostka ewidencyjna Łomianki. Powyższe oznaczają, iż w granicach ww. części działek, wchodzących w skład jednostki terenowej MN12, brak jest podstaw do prowadzenia jakichkolwiek rozważań dotyczących zwolnień, o których mowa w tekście studium str. 63 – 64. W tej sytuacji brak jest przesłanek do uznania, dowolności stosowania ustaleń obowiązującego studium, tym bardziej, iż przedmiotowe działki w dalszym ciągu nie zostały zabudowane, podobnie zresztą jak pozostałe działki znajdujące się w obrębie terenu MN12.

Oczywistym jest, że ustalenia studium nie mogą być przeniesione wprost do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale oczywistym jest również, że nie mogą być ze sobą sprzeczne, tak jak w przypadku niniejszej sprawy. Takie stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie, np. wyrok NSA z dnia 27 września 2007 r., sygn. akt II OSK 1028/07 (publ. *LEX Nr 384313*).

W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MN12 niezbędnym jest więc stwierdzenie nieważności ustaleń planu miejscowego. W braku takiego działania całkowicie pominięty by został zamiar ustawodawcy, który nakazuje, by ustalenia planu były skorelowane (zgodne, bądź nie naruszające) z ustaleniami studium, zaś sam dobór przeznaczenia oraz parametrów urbanistycznych nie może być dowolny, ale winien wpisywać się w ustalenia zawarte w studium. Należy wziąć pod uwagę, iż w studium określa się w szczególności: kierunki zmian w strukturze

przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o p.z.p.), a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy (art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b ustawy o p.z.p.). Z kolei w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu 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).

Organy gminy nie dysponują pełną swobodą przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem są one związane ustaleniami studium. Brak również podstaw prawnych do przyjęcia, iż organy gminy mogą swobodnie decydować, które z ustaleń studium są dla nich wiążące, które zaś można stosować w sposób dowolny.

Niejako na marginesie organ nadzoru wskazuje, iż uznaje argumentację zawartą w piśmie Burmistrza Łomianek z dnia 7 listopada 2016 r. znak: RGP.6721.23.7.2016, w odniesieniu do terenu oznaczonego w planie symbolem MN3, z uwagi na fakt: jej zagospodarowania, ustaleń studium dla strefy 7 – *Centralnej wielofunkcyjnej*, w której przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, jak również z uwagi na przesłaną drogą elektroniczną (w związku z telefonicznym wnioskiem o jej przekazanie) decyzją Burmistrza Łomianek Nr 44/2010 z dnia 26 stycznia 2010 r. znak: RGP.7331-1/235/09 (decyzja stała się ostateczna w dniu 15 lutego 2010 r.) ustalając warunki zabudowy, dla inwestycji polegającej na budowie 9 budynków mieszanych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budynku handlowo – usługowego, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 460 i 461 z obrębu 0006, jednostka ewidencyjna Łomianki.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne 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 doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji:

- art. 15 ustawy o p.z.p. oraz art. 7 Konstytucji RP w zakresie przestrzegania granic kompetencji do formułowania ustaleń w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. w kontekście określenia udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. i § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie jednoznacznego określenia maksymalnej wysokości zabudowy, wszystkich obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na mocy ustaleń planu miejscowego;
- art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie nienaruszalności ustaleń obowiązującego studium;

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

Wziąwszy wszystkie okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XX/239/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łomianki Prochownia”, w zakresie ustaleń:

- § 3 pkt 10 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w granicach działki (...)”;
- § 10 pkt 2 lit. c uchwały;
- § 50 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;
- § 51 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;
- § 52 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;
- § 53 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;
- § 54 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) działki (...)”;

części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MN12, 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

Zdzisław Szipiera