



## WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 7 listopada 2011 r.

LEX-I.4131.160.2011.RM

**Rada Gminy Żabia Wola**  
**ul. Główna 3**  
**96 – 321 Żabia Wola**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 137 poz. 777)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 51/XI/2011 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Huta Żabiowska w części dotyczącej ustaleń:

- §§ 8, 34, 36, 37 oraz 38 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem: 1U,MN, 2U,MN, 1U,P i 2U,P oraz ustaleń rysunku planu miejscowego dla ww. terenów, w związku z naruszeniem dyspozycji art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 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.”,
- §§ 8, 34 oraz 40 uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 3ZL oraz ustaleń rysunku planu miejscowego dla ww. terenu, w związku z naruszeniem dyspozycji art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p.,
- § 35 ust. 2 pkt 3 uchwały, jako podjętej z naruszeniem art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p.

### **Uzasadnienie**

Rada Gminy Żabia Wola na sesji w dniu 27 września 2011 r. podjęła uchwałę Nr 51/XI/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Huta Żabiowska.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy 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.

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). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy 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 oraz określonej ustawą procedury planistycznej.

Organ nadzoru dokonując kontroli przedmiotowej uchwały stwierdził, iż część ustaleń planu miejscowego jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (uchwały Rady Gminy Żabia Wola Nr 45/2005 z dnia 3 listopada 2005 r. oraz 18/XVI/2008 z dnia 29 kwietnia 2008 r.). Wskazać przy tym trzeba, iż Rada Gminy Żabia Wola 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 obejmujący fragment miejscowości Huta Żabiowska, procedowany na podstawie uchwały Nr 21/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Huta Żabiowska, winien nie tylko nie naruszać, a więc pozostawać w sprzeczności, ale i być zgodnym z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. A 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.

Zważyć należy w tym miejscu, iż poprzez uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, organy gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. W studium określa się w szczególności: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.); 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.), obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk (art. 10 ust. 2 pkt 3 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).

W studium dokonuje się zatem kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia, jak również określa podstawowe parametry i wskaźniki urbanistyczne. I chociaż studium nie ma 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 danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. W tożsamy sposób traktować należy ustalenia studium w zakresie określonych w nim minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium.

Pamiętać należy przy tym, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną (art. 9 ust. 2 ustawy o p.z.p.). Studium uchwała rada gminy, przy czym tekst i rysunek studium stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium (art. 12 ust. 1 ustawy o p.z.p.). Również z części tekstowej i graficznej składa się plan miejscowy (art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 in fine ustawy o p.z.p.). Skoro zatem 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.

Rada gminy uchwalając określonej treści studium sama decyduje o zakresie (szczegółowości) związania, o jakim mowa w art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a mianowicie od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej studium, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną

– „rozdziału” ustaleń pomiędzy część tekstową i część graficzną. Zawsze jednak - niezależnie od „rozdziału” ustaleń pomiędzy część tekstową i część graficzną studium - podstawę 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 (por. wyrok NSA z dnia 9 kwietnia 2008 r., sygn. akt II OSK 34/08, publ. w internetowej Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Analiza ustaleń planu miejscowego prowadzi do wniosku, iż dla terenów oznaczonych symbolem planistycznym:

- **1 U,MN**, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, drobną wytwórczość, handel i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - **2 U,MN**, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, handel i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - **U,P**, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, handel, gastronomię,
- obowiązują zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, które przeznaczają ww. tereny pod *obszary usług nieuciążliwych istniejących i projektowanych* (jednostka terenowa UM3). Zgodnie z ustaleniami tekstu studium Rozdz. III.2 pn. *Ustalenia względem stref funkcjonalnych – wytyczne do planów miejscowych*, w odniesieniu do jednostki terenowej UM3, studium określiło następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie usługowo – mieszkalnej:

*„Tereny usług nieuciążliwych, lokalnych, istniejących i projektowanych, związanych z bieżącymi potrzebami obsługi pozostałych terenów. Także tereny usług niepowiązanych z terenami mieszkalnymi. Do strefy tej zaliczają się w szczególności tereny stacji uzdatniania wody i przepompowni oraz inne elementy obsługi technicznej.*

- *Zalecana wysokość budynków do 12 m.*

- *Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50% działki.*

- *Wszelkie ewentualne uciążliwości powinny zamykać się w granicach własności działki”.*

Z przytoczonych powyżej ustaleń studium wynika jednoznacznie, iż powierzchnia biologicznie czynna terenu oznaczonego w studium symbolem UM3 wynosić powinna co najmniej 50% powierzchni działki, co powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego. Tymczasem dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1U,MN (§ 36 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret drugie uchwały) plan określił minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 35% powierzchni działki;
- 2U,MN (§ 37 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret drugie uchwały) plan określił minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki;
- 1UP i 2U,P (§ 38 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret drugie uchwały) plan określił minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% powierzchni działki.

Organ nadzoru zwraca również uwagę, iż zgodnie z dyspozycją § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu”.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, brak jest możliwości stwierdzenia nieważności, jedynie w odniesieniu do niezgodnego z ustaleniami studium, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, bowiem jest on jednym z podstawowych elementów obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.,

a w konsekwencji, powyższa niezgodność ustaleń studium oraz planu miejscowego, skutkować musi stwierdzeniem nieważności uchwały w odniesieniu do wskazanych wyżej jednostek terenowych.

Niezgodność ustaleń planu miejscowego i studium dotyczy również terenu oznaczonego symbolem 3ZL (tereny leśne), który w studium przeznaczony został pod obszar produkcji, składów i magazynów zlokalizowanych wzdłuż dróg krajowych (jednostka terenowa PU1). Również w tym przypadku, organ nadzoru, zobligowany przepisem art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., zmuszony był do stwierdzenia nieważności ustaleń planu miejscowego.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą procedurę „scalania i podziału nieruchomości”, o której mowa w Dziale III Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Ponadto zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”.

Stosownie do ustaleń § 35 ust. 2 pkt 4, § 36 ust. 2 pkt 4, § 37 ust. 2 pkt 4, § 38 ust. 2 pkt 4 uchwały plan określił szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, jednakże zgodnie z ustaleniami § 35 ust. 2 pkt 3, § 36 ust. 2 pkt 3, § 37 ust. 2 pkt 3 oraz § 38 ust. 2 pkt 3 uchwały, plan ustalił również zasady podziału nieruchomości. Tymczasem przepis art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p. nie upoważnia rady gminy do określenia zasad i warunków podziałów nieruchomości, innych niż dokonywane w trybie scalania i podziału nieruchomości, w przeciwieństwie do art. 10 ust. 1 pkt 7 nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.). Określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej może z kolei nastąpić, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jedynie dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Tym samym, Rada Gminy Żabia Wola, przekroczyła zakres upoważnienia ustawowego. Należy bowiem odróżnić instytucję „podziału nieruchomości” (art. 93 i następne zawarte w rozdziale 1 działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami) od instytucji „scalania i podziału nieruchomości” (art. 101 i następne zawarte w rozdziale 2 działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Z przywołanych powyżej zapisów jednoznacznie wynika, iż warunki i zasady podziału nieruchomości ustala ustawa o gospodarce nieruchomościami, określając kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy dotyczy on nieruchomości położonych na obszarze, dla którego uchwalono plan miejscowy, jak i na obszarze dla którego brak jest takiego planu (art. 93, art. 94, art. 95 ustawy jw.). Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości, ustawa wskazuje na zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 1 ustawy jw.), przy czym zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Natomiast ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez właściwy organ (organ wykonawczy gminy) w postępowaniu administracyjnym (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Tym samym rada gminy nie posiada kompetencji do tego, aby w formie uchwały, dopuszczać lub nie, podział nieruchomości

na obszarze objętym planem. Pomimo tego, w przywołanych powyżej ustaleniach uchwały Rada dopuściła podziały nieruchomości (obok scalenia i podziałów nieruchomości) na obszarze objętym ustaleniami planu.

Zawierając, w omawianym przepisie, regulację odnoszącą się do podziałów nieruchomości, Rada naruszyła tym samym dyspozycję art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., wykraczając poza zakres delegacji ustawowej określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał radzie do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wkroczyła również w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy, bowiem to wójt, burmistrz albo prezydent miasta po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego decyduje, czy podział jest dopuszczalny, czy też nie. Rada nie była też upoważniona do określenia minimalnych powierzchni działek mogących powstać w wyniku podziału, o którym mowa w art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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.

Zwrócić przy tym należy uwagę, iż przepisy gminne, a takim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być wydane wyłącznie w zakresie obowiązujących przepisów wyższego rzędu (Konstytucja, ustawa, rozporządzenie) i w zakresie upoważnień wyraźnie tam udzielonych organom gminy. Wobec hierarchiczności źródeł prawa, akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być z nimi sprzeczne.

W rozpoznaniu niniejszej sprawy organ nadzoru uwzględnił również fakt wielokrotnie powtarzającego się ignorowania, przez organ uchwałodawczy, aktów nadzorczych wojewody, odnoszących się do uprzednio podejmowanych uchwał planistycznych, w których wskazywał on uchybienia przepisów prawa w omawianym zakresie. Fakt ten nie może pozostać bez znaczenia dla wyniku postępowania nadzorczego, w którym organ nadzoru stwierdził to samo naruszenie przepisów w kolejnej uchwale Rady Gminy Żabia Wola, podjętej po wydaniu przez Wojewodę Mazowieckiego ww. aktów nadzoru.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, konieczne stało się wyeliminowanie przedmiotowych zapisów z ustaleń planu miejscowego. Stwierdzenie nieważności, w tym zakresie, odnosi się jednak faktycznie do ustaleń zawartych w § 35 ust. 2 pkt 3 uchwały, a więc w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem 1MN i 2MN, z uwagi na fakt stwierdzenia nieważności dla pozostałych terenów.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 51/XI/2011 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Huta Żabiowska w części dotyczącej ustaleń:

§§ 8, 34, 36, 37 oraz 38 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem: 1U,MN, 2U,MN, 1U,P i 2U,P oraz ustaleń rysunku planu miejscowego dla ww. terenów; §§ 8, 34 oraz 40 uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 3ZL oraz ustaleń rysunku planu miejscowego dla ww. terenu oraz § 35 ust. 2 pkt 3 uchwały, jako podjętej z naruszeniem art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p., 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.

Równocześnie organ nadzoru wskazuje, iż w uchwale Nr 51/XI/2011 z dnia 27 września 2011 r., podlegającej ocenie wraz z procedurą planistyczną, stwierdzono następujące, nieistotne naruszenia prawa:

- § 3 pkt 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

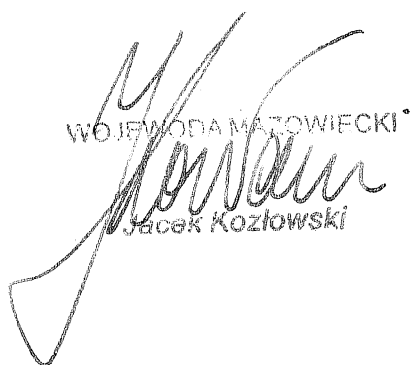
Stosownie do zapisów ww. przepisu, projekt tekstu planu miejscowego powinien zawierać określenie granic obszaru objętego uchwałą. W podjętej uchwale nie określono granic obszaru objętego uchwałą.

- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w związku z § 4 pkt 6, § 7 pkt 8 oraz § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

Zgodnie z dyspozycją § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymogiem dotyczącym stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego w zakresie określenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., winno być w szczególności określenie linii zabudowy. Z kolei § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia stanowi, iż: „Projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać linie zabudowy (...)”. Ponadto stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Uchwalony plan miejscowy nie spełnia ww. warunku względem terenów leśnych. Z uchwalonego planu miejscowego wynika bowiem, iż w jego ustaleniach nie uwzględniono przepisów § 271 ust. 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.), poprzez brak określenia, zarówno w tekście planu, jak również na rysunku planu miejscowego, nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów lasów, będących w graniach obszaru objętego planem miejscowym (tereny leśne oznaczone symbolem 1ZL, 2ZL i 3ZL), jak również od terenów leśnych występujących na terenach przyległych (brak nieprzekraczalnej linii zabudowy w ramach terenu oznaczonego symbolem 2MN). Co więcej, z ustaleń rysunku planu miejscowego wynika, iż nieprzekraczalna linia zabudowy, od strony dróg publicznych została „dociągnięta” do terenów leśnych, co w świetle definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 9 uchwały („Ilekoć w uchwale jest mowa o: (...) 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy wymienione w przepisach odrębnych”), wskazuje na możliwość realizacji zabudowy przy granicy z terenami leśnymi.

W § 23 ust. 2 uchwały plan ustalił, iż „Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi”. Powyższe ustalenie pozostaje w sprzeczności z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy

od strony dróg względem terenów leśnych. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, organ nadzoru stwierdza również naruszenie § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które określa, iż: „na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (...)”.

WOJEWODA MAZOWIECKI  
  
Jacek Kozłowski