



WOJEWODA MAZOWIECKI  
Nr LEX-I.4131.119.2014.MZ1

Warszawa, 9 września 2014 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072)

### stwierdzam nieważność

uchwały Nr 1483/XLVIII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 2 lipca 2014 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską – etap I”,

#### w części dotyczącej ustaleń:

- § 8 ust. 1 pkt 5 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) odpowiednich (...) niezbędnym (...)”;
- § 8 ust. 1 pkt 7 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) odpowiednich (...) niezbędnym (...)”;
- § 8 ust. 1 pkt 12 uchwały;
- § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) odpowiednie (...)”;
- § 10 ust. 1 pkt 2 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w uzasadnionych przypadkach (...)”;
- § 10 ust. 1 pkt 4 uchwały;
- § 10 ust. 1 pkt 7 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające.”;
- § 10 ust. 1 pkt 7 lit. c uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) bowiązek dostosowania powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej do potrzeb i możliwości związanych z zagospodarowaniem wód.”;
- § 10 ust. 1 pkt 8 lit. d uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) odpowiedniej (...)”;
- § 10 ust. 1 pkt 9 lit. h uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) uregulowanym stanie prawnym i (...) właściwych (...)”;
- § 14 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- § 15 uchwały oraz w części graficznej w zakresie, w jakim dopuszcza do realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi na terenie oznaczonym symbolem 1U, w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia;
- § 16 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1P-S/U;
- § 17 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1KD-TS<sub>sp</sub>;
- załącznika graficznego, w zakresie oznaczenia: „● ● ● ●”.

## Uzasadnienie

Na sesji w dniu 2 lipca 2014 r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 1483/XLVIII/2014 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską – etap I”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm., w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. 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.

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

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna), zawartych w nim ustaleń. Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Ustawa o p.z.p. zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1 określa „1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, 2) zakres

*i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy - przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań”.*

Zasady sporządzania planu miejscowego rozumiane, jako wartości i merytoryczne wymagania kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy, dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń [vide Z. Niewiadomski (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Warszawa 2004, s. 253], określa m.in. art. 15 ustawy o p.z.p.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p.).

Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do konkluzji, iż zgodnie z wolą ustawodawcy, ustalenia planu muszą zawierać zasady, o których mowa w art. 15 ustawy o p.z.p., które uwzględniają również wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p.

Stosownie do przytoczonego powyżej art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in.: wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Konkretyzację ww. przepisu odnaleźć możemy m.in. na gruncie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. „*W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy*”.

Tymczasem ustalenia zarówno w tekście uchwały, jak i na rysunku planu miejscowego, w zakresie zasad zagospodarowania terenów w strefie kontrolowanej wokół gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w granicach pasa technologicznego wokół linii wysokiego napięcia, nie spełniają powyższych wymogów, bowiem nie określono w sposób jednoznaczny, ograniczeń w użytkowaniu tych terenów.

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 4 i 5 uchwały: „1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu lub ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych (...) 4) elementy infrastruktury technicznej: a) granica pasa technologicznego napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia (...) c) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia (g400). 5) wymiarowanie”. Powyższe ustalenia znajdują odzwierciedlenie na rysunku planu miejscowego, w postaci wyznaczonej granicy pasa technologicznego napowietrznej linii energetycznej oraz strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia. Ponadto na rysunku planu, jak również w legendzie w grupie oznaczeń stanowiących ustalenia planu miejscowego, określono „strefę wyłączoną z zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów”. Strefa ta, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, stanowi pas terenu o łącznej szerokości 4 m, po 2 m w każdą stronę od osi gazociągu.

Przeprowadzona przez organ nadzoru analiza rysunku planu wskazuje, że gazociąg wysokiego ciśnienia, wraz ze strefą kontrolowaną, usytuowany jest m.in. w ramach terenów przeznaczonych pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe, oznaczonych symbolem 2MN/U (vide § 14 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały);

- produkcję i składy, stację paliw i usług nieuciążliwych w tym z zakresu administracji, gastronomii, zdrowia, a także sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem 1 P-S/U (vide § 16 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 uchwały);
- drogi publiczne: klasy dojazdowej, w ramach jednostki terenowej 2KDD-D(g) oraz klasy głównej ruchu przyspieszonego, w ramach jednostki terenowej 1KD-GP(k).

Ponadto strefa kontrolowana, została również wyznaczona w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KD-TSsp (vide § 17 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały) z przeznaczeniem pod komunikację samochodową, stację paliw z towarzyszącymi usługami handlu, drobnej gastronomii.

Zasady zagospodarowania na terenach, znajdujących się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, a także wskazanej na rysunku planu „strefy wyłączonej z zabudowy (...)”, określono w § 8 uchwały, w ramach *ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ograniczeń wynikających z położenia w strefach ochrony*”. Stosownie do ustaleń:

- § 8 ust. 1 pkt 13 uchwały, „w granicach strefy po 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia g 400, wyznaczonej na rysunku planu obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów”;
- § 8 ust. 1 pkt 14 uchwały, „w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia g 400 w odległości 40 m od osi gazociągu w każdą stronę realizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie”;
- § 10 ust. 1 pkt 9 lit. i uchwały, „w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia g 400 w odległości 40 m od osi gazociągu w każdą stronę realizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie”.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wolą ustawodawcy zawartą w 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.”. Zgodnie z Rozdziałem IX.3.D pn. „Gazyfikacja przewodowa” (str. 141) w I tomie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno (uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie: Nr 1366/LII/2006 z dnia 11 lipca 2006 r. i Nr 1151/XXXIX/2009 z dnia 23 września 2009 r.), „Przez teren gminy przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia d400mm, wokół którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa maksymalnie 65,0m na stronę od osi gazociągu, w tym 17,5m dla budownictwa mieszkaniowego. Strefy bezpieczeństwa są różne dla różnych elementów zagospodarowania przestrzennego. O wielkości i ograniczeniach wewnątrz wymienionych stref dla gazociągów zbudowanych przed 11 grudnia 2001 r. wypowiada się Rozporządzenie MPiH (Dz.U. Nr 139 z grudnia 1995)”.

W przedmiotowym przypadku, sporządzenie projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, winno więc uwzględniać specyfikę zasad zagospodarowania strefy kontrolowanej od gazociągu, zgodnie z obowiązującymi w dacie podejmowania uchwały przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640). Zgodnie z § 110 ww. rozporządzenia: „Dla gazociągów wybudowanych: 1) przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, 2) w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę - stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia”. Z kolei na podstawie § 111 rozporządzenia, utraciło swą moc obowiązującą rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055).

Biorąc pod uwagę fakt, że w ramach obszaru objętego planem miejscowym, zlokalizowany został gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm i ciśnieniu nominalnym 5,5 MPa, wybudowany

przed dniem 12 grudnia 2001 r., to szerokości stref kontrolowanych, zgodnie z Tabelą 1. zamieszczoną w załączniku Nr 2 do rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, winny wynosić odpowiednio:

- 100 m dla miast i zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie;
- 70 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej;
- 100 m dla obiektów zakładów przemysłowych.

Należy przy tym zauważyć, że na podstawie rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686), do którego odwołują się ustalenia studium, w załączniku Nr 2 wskazano „*odległości podstawowe gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu powyżej 0,4 MPa do 10MPa od obrysów obiektów terenowych*” i ustalono „*odległości podstawowe w metrach*”, które wynoszą dla:

- miast i zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie - 50,0m od linii zwartej zabudowy;
- budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej - 35,0m od rzutu budynku;
- obiektów zakładów przemysłowych - 50,0m od granicy terenu.

Powyższe oznacza, że obecne strefy kontrolowane odpowiadają wartościom odległości podstawowych uregulowanych w poprzednio obowiązujących warunkach technicznych.

Przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy kluczowym jest, że stosownie do wymogu § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, „*Dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane*”. Stosownie do wymogów § 10 ust. 3 i 4 tego rozporządzenia, „*3. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. 4. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. (...)*”. Strefa kontrolowana o szerokości 4 m jest wymagana dla gazociągu powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy do DN 150 włącznie (vide § 10 ust. 6 pkt 3 lit. a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie), w przypadku gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001 r. Tymczasem z ustaleń § 8 ust. 1 pkt 13 i 14 uchwały oraz z rysunku planu wynika, że wzdłuż gazociągu wyznaczono dwie strefy: 4-metrową, pn. „*strefa z zakazem zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów*” oraz 80-metrową strefę kontrolowaną, w której „*w odległości 40 m od osi gazociągu w każdą stronę realizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie*”. Odpowiednio do powyższych ustaleń, na rysunku planu, wzdłuż gazociągu wrysowano również dwie (zwymiarowane) strefy: tj. z zakazem zabudowy nasadzeń drzew i krzewów oraz granicę strefy kontrolowanej od gazociągu. Tymczasem żadna z ww. stref nie została określona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, co oznacza tym samym sporządzenie planu miejscowego z naruszeniem przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Organ nadzoru wskazuje, że skoro zgodnie z wymogiem § 10 ust. 3 i 4 ww. rozporządzenia, w strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, a odpowiednio do ustaleń § 8 ust. 1 pkt 14 oraz § 10 ust. 1 pkt 9 lit. i uchwały: „w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia (...) realizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie”, to w sprzeczności ze wskazanymi powyżej warunkami technicznymi oraz ustaleniami części tekstowej uchwały, pozostają wrysowane na rysunku planu, w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 2 MN/U, 1P-S/U oraz 1KD-TSsp, nieprzekraczalne linie zabudowy w obrębie stref kontrolowanych. Linie te zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 lit. c uchwały, stanowią obowiązujące ustalenie planu

miejscowego i stanowią granice nowej zabudowy (*vide* § 5 ust. 1 pkt 5 uchwały). Oznacza to tym samym, że wskazują one na możliwość realizacji obiektów kubaturowych, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym odpowiednio w: § 14 ust. 1, § 16 ust. 1 i § 17 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały, w obrębie terenu usytuowanego pomiędzy granicą strefy „z zakazem zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów”, a granicą strefy kontrolowanej gazociągu.

Kolejnym naruszeniem zasad sporządzenia planu miejscowego jest wyznaczenie stref kontrolowanych z naruszeniem przepisów: § 10 ust. 1, § 110 pkt 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, a także załącznika Nr 2 do ww. rozporządzenia. Z przedmiotowego załącznika wynika możliwość zmniejszenia szerokości strefy kontrolowanej, poprzez zastosowanie zmniejszenia naprężenia zredukowanego w ścianie rury. Stosownie do pisma Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie z dnia 26 sierpnia 2014 r. znak: OR-DL.402.18.2014/22 z dnia 26 sierpnia 2014 r. dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Świerk – Mory obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych o następujących wartościach:

- 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 30,0 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej;
- 30,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych;
- 30,0 m dla obiektów zakładów przemysłowych;
- 30,0 m dla parkingów samochodowych.

Powyższe oznacza, że ustalenia planu miejscowego, które określają szerokość strefy kontrolowanej na 80,0 m, nie spełniają wymagań, o których mowa w przywołanych powyżej warunkach technicznych zarówno w zakresie podstawowych, jak i możliwych zmniejszonych szerokości stref kontrolowanych, co w powiązaniu z dopuszczeniem do możliwości realizacji zabudowy w odległości 2 m od osi gazociągu, stanowi o naruszeniu wskazanych powyżej przepisów.

Zgodnie z art. 15 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną (ust. 1), a art. 20 ust. 1 stanowi, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ocenie legalności podlega zarówno treść uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i załączniki, czyli m.in. część graficzna. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną, narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części, zgodnie z art. 28 ww. ustawy. Co więcej, sprzeczność taka stanowi również o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, że „*Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego*”.

W kontekście powyższego naruszenia, na szczególną uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., Sygn. akt II OSK 1854/08 „*(...) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób „czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych*””.

Rada Miejska w Piasecznie, dopuszczając do realizacji obiektów budowlanych w obrębie strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, jak również wyznaczając strefy kontrolowane niezgodnie warunkami technicznymi, naruszyła tym samym art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również przywołane powyżej przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci

gazowe i ich usytuowanie. Błędne oznaczenie stref kontrolowanych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności całych jednostek terenowych, których owe błędne ustalenia dotyczą. W konsekwencji istnieje konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 2MN/U, 1P-S/U, 1KD-TSsp, o których mowa w: § 14, § 16 i § 17 uchwały.

Organ nadzoru, niejako na marginesie wskazuje, że ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN/U i 1P-S/U, w zakresie zasad zagospodarowania w strefie kontrolowanej gazociągu, odwołujące się do ustaleń sformułowanych w § 8 uchwały, dotyczą nieistniejącej w uchwale jednostki redakcyjnej, ze względu na brak ustępu wymienionego w tym odwołaniu.

Przepisy ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały również naruszone, w związku z § 314 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.), przez niezgodność ustaleń tekstu planu z rysunkiem planu miejscowego, w zakresie możliwości sytuowania zabudowy usługowej w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia. W § 8 ust. 1 pkt 12 uchwały, ustalono wprawdzie, iż: „*zabudowa w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia oraz sytuowanie budynków innego przeznaczenia niż mieszkaniowe, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie*”, jednakże na rysunku planu, usytuowanie „*nieprzekraczalnych linii zabudowy*” w obrębie jednostki terenowej oznaczonej symbolem 1U, przeznaczonej pod usługi nieuciążliwe (vide § 15 ust. 1 pkt 1 uchwały), umożliwi realizację zabudowy także w obrębie pasa technologicznego linii wysokiego napięcia. Tymczasem, zgodnie z wymogiem § 314 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, „*Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych*”. Podkreślić przy tym należy, iż zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia, pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi są pomieszczeniami przeznaczonymi zarówno na stały, jak i na czasowy pobyt ludzi.

Biorąc pod uwagę wskazane powyższe przepisy oraz ustalenia planu, uznać należy, że uchwała narusza przepisy § 314 i § 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 5 i art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., co uzasadnia konieczność stwierdzenia nieważności § 15 uchwały oraz rysunku planu, w zakresie, w jakim dopuszcza do realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi na terenie oznaczonym symbolem 1U, w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia.

Niejako na marginesie wskazać również należy, iż w planie miejscowym nie określono parametrów linii wysokiego napięcia, wymaganych na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. [„*W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*”]. Konkretyzację przedmiotowego przepisu zawarto w § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać „*określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych*”.

Brak powiązania części tekstowej z częścią graficzną uchwały, stanowiącego o naruszeniu § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczy również zamieszczonego na rysunku planu oznaczenia: „●●●●●”.

które umieszczono w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KD-GP(k) i 1KD-Z(p), jak również poza obszarem objętym planem miejscowym.

Organ nadzoru wskazuje, że brak jest zdefiniowania, w legendzie dołączonej do rysunku planu miejscowego, przedmiotowego oznaczenia, jak również brak jest jakichkolwiek ustaleń w odniesieniu do delimitowanego, przez to oznaczenie, obszaru.

Reasumując, Wojewoda Mazowiecki, jako organ nadzoru, pragnie również podkreślić, iż Rada Miejska w Piasecznie nie zastosowała, w sposób jednoznaczny, przepisu art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., który obliguje do obowiązkowego określenia w planie miejscowym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, dopuszczając możliwość realizacji zabudowy, poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, na terenach położonych w obrębie strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia oraz pasa technologicznego linii wysokiego napięcia. Ponadto, zdaniem organu nadzoru, zapisy planu naruszają zasadę komunikatywności aktu prawnego, która nakazuje redagować przepisy tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm, wyrażały intencje prawodawcy. Uchwałodawca wprowadza w stan niepewności obywateli, co do uregulowań planu miejscowego, którego efektem jest przecież kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności. Skoro bowiem z ustaleń samego planu nie wynika zakaz realizacji zabudowy, w tym m.in. z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych zawartych w ustaleniach § 14, 15, 16 i 17 uchwały, to samo odesłanie do przepisów odrębnych (*vide* § 8 ust. 1 pkt 12 i 14 uchwały) jest niewystarczające, przy czym fakt przyjętych rozwiązań przestrzennych potęgują sprzeczne ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Organ nadzoru wskazuje, że zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy w ramach, którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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.

Tymczasem w:

- § 8 ust. 1 pkt 5 uchwały, w brzmieniu: „*dla nowej zabudowy funkcji chronionych (na terenie 1P-S/U) i zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KD-GP i ulicy głównej oznaczonej symbolem KD-G dopuszcza się zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach*”;
- § 8 ust. 1 pkt 7 uchwały, w brzmieniu: „*w granicach jednostek terenowych: 1P-S/U, 1MN/U, 2MN/U, 1U w odległości do 120,0 m od terenów kolejowych dla nowej zabudowy w granicach terenu wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zastosowanie dla pomieszczeń funkcji chronionych i mieszkaniowych, odpowiednich rozwiązań służących ograniczeniu*



*oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach;*”;

- § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały, w brzmieniu: „(...) *W przypadku przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu względem istniejącej zabudowy należy stosować ekrany akustyczne lub zastosować odpowiednie rozwiązania konstrukcyjno-budowlane ograniczające oddziaływanie hałasu i wibracji określone w obowiązujących przepisach odrębnych.*”;
- § 10 ust. 1 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „*ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, (...) poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację wodociągu i kanalizacji sanitarnej pod jezdniami*”;
- § 10 ust. 1 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: „*dopuszcza się, zmianę lokalizacji przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej*”;
- § 10 ust. 1 pkt 7 lit. a uchwały, w brzmieniu: „7) *w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się: a) nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,*”;
- § 10 ust. 1 pkt 7 lit. c uchwały, w brzmieniu: „7) *w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się (...) c) odprowadzenie wód opadowych z dróg publicznych, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowych (...) do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne (...); b) w zakresie dostosowania powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej do potrzeb i możliwości związanych z zagospodarowaniem wód*”;
- § 10 ust. 1 pkt 8 lit. d uchwały, w brzmieniu: „*zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej w oparciu o warunki przyłączeniowe,*”;
- § 10 ust. 1 pkt 9 lit. h uchwały, w brzmieniu: „9) *w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz ustala się: (...) h) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo- jezdnych, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych*”.

Organ nadzoru stwierdza, że Rada Miejska w Piasecznie, podejmując przedmiotową uchwałę, nie posiadała podstaw prawnych do wprowadzenia przedmiotową uchwałą ustaleń, o których mowa powyżej.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Piasecznie, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest bowiem zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów*

*normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych*”. Zatem uchwalając przedmiotową uchwałę, Rada Miejska w Piasecznie nie powinna wprowadzać do planu miejscowego regulacji, które wykraczają poza granice upoważnienia zawartego w przepisach: art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p. oraz § 3, 4 i 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

Zdaniem organu nadzoru wskazane uregulowania uchwały wykraczają poza przyznaną kompetencję do określenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyrażoną w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. Zakres przedmiotowy i granice tej kompetencji skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie, z którym: *wspomniane zasady powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.*

W przepisach ustawy o p.z.p. i ww. rozporządzenia, wskazano jednoznacznie materię przekazaną do uregulowania mieszczącą się w granicach władztwa planistycznego gminy. Nakładanie obowiązków w postaci konieczności dostosowania powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej „do potrzeb i możliwości związanych z zagospodarowaniem wód”, stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną na mocy przytoczonych powyżej przepisów. Nie należy także do zakresu ustaleń planu, określanie zakresu dostępności do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej.

Zdaniem organu nadzoru, powyższych ustaleń uchwały, nie można uznać za określenie warunków zagospodarowania terenu, ani wprowadzenia ograniczeń w jego użytkowaniu, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. Ponadto organ nadzoru wskazuje, iż nałożenie na inwestora obowiązku przeprowadzenia ww. działań, nie można również traktować, jako wymóg wynikający z przepisów odrębnych.

Z kolei dopuszczenie „*zmiany lokalizacji przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej*”, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 uchwały, narusza zarówno art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. i § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. zgodnie, z którym „*Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*”, co oznacza, że lokalizacja inwestycji celu publicznego, w tym sieci infrastruktury technicznej, dokonywana jest właśnie w planie miejscowym, który stanowi akt prawa powszechnie obowiązującego i brak podstawy prawnej dla stosowania odstępstw od tej zasady przez dopuszczenie zmian lokalizacji inwestycji ustalonych w planie, zwłaszcza w kontekście art. 27 ww. ustawy zgodnie, z którym „*Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane*”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny

z obowiązującymi przepisami prawa. Rada Miejska nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji i rozszerzającego stosowania zapisów ustawowych. Uchwała w sprawie planu miejscowego winna być sformułowana w sposób jasny, czytelny i jednoznaczny, a w swojej treści winna wyraźnie precyzować wszelkie kwestie, które normuje.

Przywołane powyżej zapisy mają jednocześnie charakter warunkowy, co zdaniem organu nadzoru, również jest niedopuszczalne w planie. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p.), powinien zawierać w swojej treści bezwzględnie obowiązujące normy, takie jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów nim objętych i nie może uzależniać realizacji ustaleń planu od przyszłych zezwoleń oraz na warunkach ustalonych przez inne organy czy instytucje. Stosownie do przywołanych powyżej przepisów, to właśnie w planie miejscowym, który stanowi akt prawa powszechnie obowiązującego, określa się przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i brak jest podstawy prawnej dla stosowania odstępstw od tej zasady, przez cedowanie tych uprawnień na inne podmioty w nieokreślonym akcie rozstrzygającym kwestie stanowiące, zgodnie z przepisami prawa, przedmiot ustaleń planu. Co więcej, wprowadzenie powyższych ustaleń, pozostaje w sprzeczności z zasadą określoną w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którą burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto, uchwalony plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p.), którego ustalenia są wiążące, i w którym określa się przeznaczenie terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz zasady i warunki zagospodarowania terenów (art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p.), z zachowaniem warunków określonych w innych, powiązanych z planowaniem przestrzennym ustawach, **powinien przetwarzać normę ogólną i abstrakcyjną w normę konkretną i indywidualną**, zawierając ustalenia wynikające z art. 15 ustawy o p.z.p., w tym m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - tak, aby w sposób czytelny określić sposób wykonywania prawa własności nieruchomości położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego. Tak więc niedopuszczalne jest stosowanie w planie miejscowym norm niedookreślonych, zwanych normami otwartymi. Normy zamieszczane w akcie o randze źródła prawa powinny mieć charakter zamknięty.

Tymczasem m.in. w:

- § 10 pkt 7 lit. a uchwały, ustala się sposoby postępowania dotyczące odprowadzania wód opadowych w sytuacji „*gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające*”;
- § 10 ust. 1 pkt 8 lit. d uchwały, zaopatrzenie w energię elektryczną indywidualnych odbiorców ustala się „*po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej w oparciu o warunki przyłączeniowe*”.

Wskazać przy tym należy, że sformułowania typu: „*gdy sposoby zagospodarowania (...) okażą się niewystarczające*”, „*odpowiednie rozwiązania konstrukcyjno-budowlane*”, „*w niezbędnym zakresie*”, „*odpowiednia infrastruktura*”, nie zawierają jednak żadnej normy postępowania, a tym samym naruszają art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 1483/XLVIII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 2 lipca 2014 r. „*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską – etap I*” w części dotyczącej ustaleń:

- § 8 ust. 1 pkt 5 uchwały, w zakresie sformułowania: „*(...) odpowiednich (...) niezbędnym (...)*”;
- § 8 ust. 1 pkt 7 uchwały, w zakresie sformułowania: „*(...) odpowiednich (...) niezbędnym (...)*”;
- § 8 ust. 1 pkt 12 uchwały;

- § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) odpowiednie (...)”;
  - § 10 ust. 1 pkt 2 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w uzasadnionych przypadkach (...)”;
  - § 10 ust. 1 pkt 4 uchwały;
  - § 10 ust. 1 pkt 7 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,”;
  - § 10 ust. 1 pkt 7 lit. c uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) bowiążek dostosowania powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej do potrzeb i możliwości związanych z zagospodarowaniem wód;”;
  - § 10 ust. 1 pkt 8 lit. d uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) odpowiedniej (...)”;
  - § 10 ust. 1 pkt 9 lit. h uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) uregulowanym stanie prawnym i (...) właściwych (...)”;
  - § 14 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
  - § 15 uchwały oraz w części graficznej w zakresie, w jakim dopuszcza do realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi na terenie oznaczonym symbolem 1U, w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia;
  - § 16 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1P-S/U;
  - § 17 uchwały oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1KD-TSsp;
  - załącznika graficznego, w zakresie oznaczenia: „● ● ● ●”,
- 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