



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 lutego 2012 r.

Poz. 1459

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

Nr LEX-I.4131.2.2012.MZ1

z dnia 18 stycznia 2012 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. 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 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106 poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887) stwierdzam nieważność uchwały Nr 121/X/2011 Rady Gminy Lesznówola z dnia 29 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Lesznówola i Kolonia Lesznówola, w części dotyczącej § 18 pkt 5 uchwały oraz terenów oznaczonych, na załączniku Nr 1 do uchwały, symbolami 8UM, 11UPST i 12UPST.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 listopada 2011r., Rada Gminy Lesznówola podjęła uchwałę Nr 121/X/2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Lesznówola i Kolonia Lesznówola.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 2010r. 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.”.

Organ nadzoru badając uchwałę stwierdził, że narusza ona art. 4 ust. 1 i art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”, w stopniu powodującym, zgodnie z zapisem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., nieważność uchwały we wskazanej powyżej części.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania dla części obrębu Lesznówola i Kolonia Lesznówola w gminie Lesznówola.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p. „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Tymczasem ustalenia planu, dla znacznej części terenu nim objętego, są niezgodne ze studium, co narusza ww. przepis ustawy o p.z.p.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola uchwalono uchwałą Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011r. Załącznikami do uchwały są m.in. tekst Studium składający się z dwóch części i stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały oraz rysunek Studium zatytułowany „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna gminy”, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały. Część II tekstu Studium, zatytułowana analogicznie jak rysunek studium, określa w Dziale I pkt 4 planowaną „Strukturę funkcjonalno-przestrzenną” gminy, a pkt 4.3 zawiera „Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów w jednostkach planistycznych (jednostkach administracyjnych gminy)”.

Rodzaje przeznaczenia, opisane symbolami literowymi, występujące na terenie sołectwa Lesznowola (obejmującego m.in. obręb Lesznowola i Kolonia Lesznowola), określono w ppkt 4.3.1.

Dla każdego rodzaju przeznaczenia wskazano w formie wiążącej, jako ustalenie, zabudowę podstawową, ewentualnie dopuszczoną oraz w formie fakultatywnej, jako zalecenie, powierzchnię biologicznie czynną oraz warunki urbanistyczno – architektoniczne.

Z powyższego wynika, że charakter zapisów studium jest niejednakowy i o ile część z nich ma charakter postulatywny, to należy uznać, że funkcje – przeznaczenie terenu, oznaczone określonym symbolem literowym dla danych jednostek administracyjnych (sołectw i obrębów), mają charakter ustaleń wiążących w stosunku do planów miejscowych.

Istotne niezgodności pomiędzy ustaleniami studium i planu miejscowego zatwierdzonego omawianą uchwałą, dotyczą terenów położonych po obu stronach drogi ekspresowej 1 KDS.

Tereny położone po wschodniej stronie tej trasy, w studium są oznaczone symbolem AG/UPST - tereny aktywności gospodarczej – produkcja /usługi. Jako zabudowę podstawową na tych terenach, wskazuje się budynki wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług, w tym usług komunikacyjnych (...) i obsługi rolnictwa (...), magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych oraz jako funkcję pomocniczą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.

Natomiast w przedmiotowej uchwale w sprawie planu miejscowego (§ 45 pkt 1 i pkt 2 uchwały), dla tych terenów, oznaczonych symbolem 8 U/M, jako przeznaczenie podstawowe wskazuje się usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji, usługi bytowe oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się usługi oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji, kultury. Tym samym niezgodnie z wymogami studium zupełnie pominięto wśród, zarówno podstawowych, jak i dopuszczalnych w planie funkcji terenu, przeznaczenie ustalone w Studium, jako podstawowe. Ponadto budownictwo mieszkaniowe, w studium ustalone, jako funkcja pomocnicza, w omawianym planie stanowi przeznaczenie podstawowe.

Z kolei tereny usytuowane na zachód od drogi 1KDS, oznaczone w studium symbolem UM, są przeznaczone pod zabudowę usługowo-mieszkaniową i usługi komercyjne.

W szczególności przewiduje się lokalizację na tym terenie obiektów handlowych o powierzchni poniżej 2000m², hoteli, pensjonatów, obiektów sportowych, rekreacyjnych, gastronomicznych oraz jako przeznaczenie dopuszczalne przewiduje się budynki mieszkalne.

Natomiast w przedmiotowym planie, tereny bezpośrednio przylegające od zachodu do drogi 1 KDS, opisane symbolami 11UPST, 12 UPST są przeznaczone pod tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym komunikacyjnych i obsługi rolnictwa. Dopuszcza się rozbudowę, remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych. Podobnie jak poprzednio, podstawowe przeznaczenie dla ww. terenów, wskazane w planie miejscowym nie znajduje odzwierciedlenia w Studium gminnym.

W ocenie organu nadzoru, wskazane powyżej rozbieżności stanowią istotną niezgodność pomiędzy ustaleniami planu, przyjętego przedmiotową uchwałą i Studium Gminy Lesznowola, a tym samym przesadzają o niezgodności tego planu, w odniesieniu do ww. terenów, z przepisem art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. stanowi, że „ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w planie miejscowym”, a zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy (...)”.

Z kolei na podstawie art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a co za tym idzie powinien zawierać jedynie normy bezwzględnie obowiązujące w zakresie sposobów zagospodarowania terenów nim objętych oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, przez co należy rozumieć nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów (§ 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu m.p.z.p). Zgodnie z § 7 pkt 9 tego rozporządzenia, dopuszcza się stosowanie w planie (oprócz zakazów, nakazów i ograniczeń) dodatkowo oznaczeń elementów informacyjnych na rysunku projektu planu, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego. Powyższe przepisy zostały naruszone w sposób istotny, przez zapisy omawianej uchwały w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w odniesieniu do linii wysokiego napięcia występujących na obszarze planu.

W § 18 pkt 4 uchwały zostały ustalone i wskazane na rysunku planu linie zabudowy dotyczące inwestycji liniowych. Równocześnie jednak przepis § 18 pkt 5 uchwały dopuszcza możliwość zmiany ww. linii w oparciu o specjalistyczne badania („Po wykonaniu specjalistycznych badań skutków oddziaływania inwestycji liniowych wymienionych w punkcie 4, wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą ulec zmianie”). Powyższy zapis oznacza więc możliwość zmiany ustalonych w planie, nieprzekraczalnych linii zabudowy i nie wskazuje ostatecznie położenia tych linii. Tym samym należy uznać, że linie te, wbrew wymogom art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. i § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu m.p.z.p., w odniesieniu do inwestycji liniowych nie zostały w planie określone.

Ponadto brak jest podstawy prawnej dla dopuszczenia zmiany ustalonych w planie odległości linii zabudowy, w innym trybie, niż zmiana planu. Stoi to w sprzeczności z art. 27 ustawy o p.z.p., który jednoznacznie stanowi, iż zmiana planu następuje w tym samym trybie, w którym jest on uchwalany. Plan nie może więc przewidywać możliwości zmiany jego ustaleń w innym trybie, w tym poprzez wykonanie nieokreślonych „specjalistycznych badań skutków oddziaływania inwestycji liniowych”, przez nieokreślony podmiot i w nieokreślonym czasie. To właśnie w planie miejscowym określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu i brak jest podstawy do cedowania tych uprawnień na bliżej nieokreślone podmioty w nieokreślonym akcie rozstrzygającym kwestie stanowiące, zgodnie z przepisami prawa, przedmiot ustaleń planu. Powyższe zapisy planu są niezgodne zarówno z art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., jak i § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu m.p.z.p. i zdaniem organu niezgodność ta stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Wskazane powyżej naruszenia prawa przedmiotową uchwałą, należy uznać jednocześnie za istotne naruszenie zarówno zasad, jak i trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co stosownie do zapisu art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., powoduje nieważność uchwały w całości lub w części.

Z powyższych względów organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 121/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r. w części dotyczącej § 18 pkt 5 oraz terenów oznaczonych na załączniku Nr 1 do uchwały symbolami 8UM, 11UPST, 12UPST, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, 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.

Organ nadzoru stwierdził ponadto inne, nieistotne naruszenia przepisów prawa przedmiotową uchwałą, które nie stanowią przesłanki do stwierdzenia nieważności uchwały.

Należy do nich zaliczyć naruszenie art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 2, art. 15 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i pkt 9 lit. a, § 7 pkt 9, § 8 ust. 2 i Załącznika nr 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

1) Za naruszające art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”, należy uznać niewyznaczenie liniami rozgraniczającymi i niewskazanie rowów melioracyjnych, chociaż zgodnie z tekstem planu (§ 6 ust. 3 pkt 9 uchwały) oznaczenie na rysunku planu: „istniejące rowy do zachowania”, stanowi ustalenie planu.

Niewyznaczenie liniami rozgraniczającymi oraz nieustalenie terenu rowów melioracyjnych jako odrębnego rodzaju przeznaczenia, tj. terenów wód, narusza również załącznik nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym tereny wód powierzchniowych stanowią odrębny przedmiot oznaczenia w planie.

2) Art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., określający obowiązkowy i fakultatywny zakres ustaleń planu, naruszony jest przez wskazanie, w § 6 ust. 3 pkt 8 uchwały, oznaczenia „numeru ewidencyjnego stanowiska archeologicznego”, jako ustalenia planu. Określenie numeru ewidencyjnego stanowiska archeologicznego, nie należy do zakresu ustaleń planu zarówno obowiązkowego jak i fakultatywnego.

3) Art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. naruszają zapisy § 13 ust. 3 uchwały, w którym ustalenie z zakresu zasad scalania i podziału nieruchomości („dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach: a) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej, (...)”) zostało błędnie włączone do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

- 4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, należą do obowiązkowego zakresu ustaleń planu (art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p.), przy czym ustalenia planu mogą dotyczyć tylko obszaru planu. W związku z tym ustalenie szerokości dróg „wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi”, np.: dla dróg KDZ w liniach rozgraniczających minimum 20 m (§ 33 pkt 3 uchwały), podczas gdy, zgodnie z § 58 tylko część szerokości ulic znajduje się w granicach planu, narusza art. 14 ust. 2 ustawy o p.z.p., który stanowi, że „Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1 [uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego] jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu”.
- 5) Na podstawie § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu m.p.z.p., „ustalenia dotyczące (...) budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami (...)”. Niepodanie szerokości w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej 1 KDS, narusza zarówno art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p., jak i powyższy przepis rozporządzenia. Wprawdzie w § 33 pkt 1 oraz w § 58 (poz. 1 w tabeli) uchwały, wpisano „szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu”, jednakże nie podano przedziału szerokości, lub ustalonej szerokości minimalnej, a na rysunku planu droga nie jest zwymiarowana.
- 6) Plan zawiera szereg zapisów wzajemnie niespójnych lub niezgodnych, które utrudniają mogą jednoznaczną interpretację jego ustaleń.
- niezgodne pomiędzy sobą są ustalenia § 33, na podstawie którego „Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się (...)”. Podczas gdy pkt 6 tego paragrafu ustala „Szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), nie oznaczonych na rysunku planu – minimum 8 m, a dojazdów do najwyżej 6 działek (...) minimum 6m”;
 - ustalenia w § 10 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 uchwały wykluczają się. Zgodnie z § 10 ust. 1 uchwały „Wyznacza się układ głównych przestrzeni ogólnodostępnych, w skład których wchodzi tereny ulic publicznych KDS, KDG/KDZ, KDZ, KDL, KDD)”. Na rysunku planu drogi oznaczone tymi symbolami wyznaczone są liniami rozgraniczającymi. W związku z tym ustalenie § 10 ust. 2 pkt 1 uchwały „W zakresie zasad kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych ustala się: nieprzekraczalne linie zabudowy” jest niezgodne z ustaleniem § 10 ust. 1, gdyż linie zabudowy znajdują się poza terenami dróg;
 - treść § 16 ust. 2 uchwały: „ustalenia dla terenów położonych w obszarze objętym ochroną prawną zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów”, nie ma odzwierciedlenia w ustaleniach szczegółowych, w których brak ustaleń w powyższym zakresie;
 - ustalenie dotyczące ciągów pieszo – jezdnych, w § 24 pkt 1 uchwały, zgodnie z którym „istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnych, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego” oraz w § 27 pkt 1 uchwały, zgodnie z którym „ustala się częściowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z wewnętrznych ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych (...)”, nie mają odniesienia do pozostałej części tekstu planu, w którym brak ustaleń w zakresie ciągów pieszo-jezdnych. Ustalenia te nie mają także odzwierciedlenia na rysunku planu, na którym nie wskazano liniami rozgraniczającymi ciągów pieszo-jezdnych, co narusza § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie braku powiązania treści tekstu planu z rysunkiem planu. Zgodnie z tym przepisem „Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”.
- Powyższy przepis rozporządzenia jw. narusza także ustalony w planie zakaz „wnoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych”, w § 19 pkt 4 uchwały, który nie ma odniesienia do rysunku planu, na którym nie wskazano terenów zmeliorowanych.
- 7) Art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. stanowi, że „ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w planie miejscowym”. Ponadto na podstawie art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a co za tym idzie powinien zawierać jedynie normy bezwzględnie obowiązujące, takie jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów nim objętych. Zgodnie z § 7 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., dopuszcza się stosowanie w planie (oprócz zakazów, nakazów i ograniczeń) dodatkowo oznaczeń elementów informacyjnych na rysunku projektu planu, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego. Przepisy powyższe naruszone są przez niektóre, niżej wymienione ustalenia planu.

Zgodnie z 18 pkt 4 uchwały „wskazuje się orientacyjną strefę uciążliwości od linii energetycznych wysokiego napięcia zwaną dalej „pasem technologicznym”.

Na podstawie § 6 ust. 4 uchwały oraz legendy do rysunku planu, oznaczenie „granic orientacyjnej strefy uciążliwości od linii wysokiego napięcia” ma charakter informacyjny, podobnie jak oznaczenie „orientacyjne linie podziałów wewnętrznych” (§ 6 ust. 4 pkt 6 uchwały). Sformułowanie „wskazuje się” oznacza rozstrzygnięcie w regulowanej sferze, podczas gdy sformułowanie „orientacyjny”, zawiera element niepewności i ma charakter postulatywny. W związku z powyższym oznaczeń tych nie można uznać zarówno za ustalenie planu, jak i oznaczenia informacyjne. Ustalenia w powyższym zakresie naruszają więc art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Z kolei zapis § 30 pkt 10 uchwały, określający zasady zagospodarowania w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia: „zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja zabudowy i obiektów, w tym zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacja paliw i stref zagrożonych wybuchem w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia i pod linią musi być uzgadniana z zarządcą sieci”, poprzez wymóg uzgadniania każdej zmiany zagospodarowania terenu stanowi normę otwartą, której stosowanie w planie jest niedopuszczalne.

Podobny charakter ma zapis § 34 ust. 6 uchwały, dopuszczający „wytaczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe”. Warunkowe ustalenie przebiegu ścieżek rowerowych, uzależnione od nieznanych kryteriów warunków terenowych, stanowi również normę otwartą.

- 8) Ustalenia w planie w zakresie linii zabudowy naruszają § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy (...)”.

Na podstawie § 12 uchwały „Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu”. W ustaleniach szczegółowych dla terenów U/M (§ 46 ust. 3 uchwały), ustalono, że „rysunek planu wskazuje linie zabudowy”, jednakże w przypadku terenu 8U/M, odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dla zabudowy niemieszkaniowej, od drogi 1 KDS, nie zostały na rysunku planu zwymiarowane. Dla terenów oznaczonych symbolami UST oraz UPST, brak ustaleń w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

- 9) Paragraf 4 pkt 6 oraz § 7 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., naruszony został także przez brak ustalenia geometrii dachu, bowiem zalecenie, w § 47 pkt 2 uchwały, w odniesieniu do terenów U/M, „stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°” nie stanowi normy prawnej i nie można go uznać za spełniające wymogi ww. przepisu rozporządzenia, zgodnie z którym „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie (...) geometrii dachu”. W związku z powyższym § 4 pkt 6 rozporządzenia jw. naruszają również zapisy § 51 pkt 4 oraz § 55 pkt 3 uchwały, w których „kształtu dachów nie ustala się”.
- 10) Legenda do rysunku planu, w przypadku niektórych oznaczeń, jest nieczytelna. Dotyczy to oznaczeń nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków mieszkalnych i dla budynków niemieszkalnych, które dodatkowo różnią się od oznaczeń zastosowanych na rysunku planu.

Wojewoda Mazowiecki:
Jacek Kozłowski