



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 15 marca 2017 r.

Poz. 2548

**Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.47.2017.MO**

**Wojewody Mazowieckiego**

z dnia 8 marca 2017 r.

dotyczy uchwały Nr XLI/1063/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przy ulicy Langiewicza 1/3.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

LEX-I.4131.47.2017.MO

Warszawa, 8 marca 2017 r.

**Rada Miasta Stołecznego Warszawy**  
**plac Defilad 1**  
**00 – 901 Warszawa**

**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, 1579 i 1948)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XLI/1063/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przy ul. Langiewicza 1/3.*

**Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 9 lutego 2017 r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę Nr XLI/1063/2017 w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przy ul. Langiewicza 1/3.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie 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 zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

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

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne 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 jego zawartością (część tekstowa, graficzna). 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.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p.);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p.).

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.

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. 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.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu

miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7 oraz w § 8 ust. 2 zd. 1, który stanowi, że: „Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”.

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.

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.

Stosownie do ustaleń art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. „1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”. Z literalnego brzmienia, przytoczonego wyżej artykułu wynika, iż ustalenie przeznaczenia terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, a także określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu jest jednym z podstawowych elementów składających się na ustalenia planu miejscowego. Konkretyzację art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., możemy odnaleźć w art. 15 tej ustawy, gdzie w sposób enumeratywny wymieniana jest materia, jaka winna znaleźć się w miejscowym planie. I tak, w świetle art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo „przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”. Zgodnie z § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia”, powinny być określone na rysunku planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. „2. 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;”. Stosownie do ustaleń § 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, 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”.

Organ nadzoru stwierdza, iż przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do szeregu ewidentnych sprzeczności w zakresie ustaleń dotyczących jednoznacznego przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem. Sprzeczności wynikają z ustalonego

z jednej strony nakazu zachowania istniejącego budynku znajdującego się w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.UO, **zakazu jego rozbudowy, nadbudowy zmian jego bryły oraz zakazu lokalizowania na tym terenie nowej zabudowy, a z drugiej strony na określeniu parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania dla tego terenu, które w planie miejscowym ustala się dla „nowych” inwestycji, a więc inwestycji realizowanych dopiero w oparciu o ustalenia tegoż planu.**

W § 5 uchwały ustalono, że „Na obszarze planu wyznacza się teren oznaczony jako 1.UO, zwany dalej terenem.”. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 1 uchwały: „1. Określa się przeznaczenie terenu: 1) usługi oświaty, to jest publiczne przedszkole, placówka nauczania początkowego lub; 2) usługi opieki nad dziećmi do lat trzech, to jest żłobek - publiczna placówka opiekuńczo-wychowawcza.”.

Zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 5 uchwały „1) nakazuje się ochronę istniejącego budynku przedszkola, ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr ID 00005064, w zakresie opisanym w ust. 3; 2) teren znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków – układ urbanistyczny Kolonii Staszica (wpis do rejestru zabytków pod nr 1536-A), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.”.

Stosownie do dyspozycji § 7 ust. 3 uchwały „1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy; 2) nakazuje się zachowanie istniejącego budynku; 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku; 4) zakazuje się zmian bryły budynku w zakresie wielkości i geometrii, w tym układu i formy oraz kąta nachylenia połaci dachowych; 5) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku; 6) nakazuje się stosowanie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub betonowej w odcieniach koloru czerwonego, to jest w odniesieniu do wzornika w systemie NCS z użyciem koloru z węższego zakresu Y40R-Y80R, przy stopniu szernienia nie większym niż 30%; 7) dopuszcza się wykonanie docieplenia budynku z uwzględnieniem zapisów pkt 8; 8) nakazuje się zachowanie wyglądu elewacji w zakresie detalu ścian, w tym oprawy okien, wielkości otworów okiennych i głębokości osadzenia stolarki; 9) na powierzchniach tynkowanych ścian budynku dopuszcza się pokrycie barwą białą, to jest w odniesieniu do wzornika w systemie NCS z użyciem koloru achromatycznego (N), posiadającego nie więcej niż 10% szernienia; albo barwą cynobrową na wzór istniejącej kolorystyki, to jest w odniesieniu do wzornika w systemie NCS z użyciem kolorów o odcieniach posiadających od 10 do 20% domieszki czerni oraz od 30 do 50% chromatyczności barwy Y80R.”.

Ustalenia § 7 ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 4 uchwały jednoznacznie wskazują, że ochrona istniejącego budynku przedszkola, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, ma polegać na jego zachowaniu, **w związku z ustanowieniem zakazu jego rozbudowy, nadbudowy, zmian bryły oraz zakazu realizacji nowej zabudowy na terenie 1.UO.**

Tymczasem, powyższym nakazom ochrony przeczą ustalenia zawarte m.in. w:

- § 7 ust. 6 uchwały, w brzmieniu: „6. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) ogranicza się możliwość przekraczania linii zabudowy, wskazanych na rysunku planu jako nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem: a) balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys ścian nie więcej niż 1,5 m, b) schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach, c) zwiększenia grubości ścian wynikającego z docieplenia i innych robót remontowych; 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej jako powierzchnia terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 12 %; 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej: a) minimalny – 0,85, b) maksymalny – 1,0; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.”;
- § 3 ust. 1 pkt 2 i 5 uchwały, w brzmieniu: „1. Obowiązującymi ustaleniami, określonymi graficznie na rysunku planu są: (...) 2) nieprzekraczalne linie zabudowy; (...) 5) oznaczenie

*terenu, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w tabeli umieszczonej na rysunku planu, w tym: a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, c) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w procentach, d) maksymalna wysokość zabudowy w metrach;”.*

Z powyższych ustaleń wynika, że dla terenu 1.UO, na którym zakazano lokalizowania nowej zabudowy, w ramach zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone zostały obowiązujące parametry i wskaźniki, które w planie miejscowym ustala się dla projektowanej, a nie dla istniejącej zabudowy na tym terenie.

Organ nadzoru wskazuje, że przypisanie tych parametrów i wskaźników istniejącej, a nie dopiero planowanej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, można byłoby uznać jedynie w przypadku, gdyby zostały one określone na wypadek zdarzenia losowego związanego ze zniszczeniem tego istniejącego budynku objętego ochroną i umożliwieniem jego odbudowy na podstawie tych ustaleń. Jednak wówczas obszar objęty tzw. „ruchem budowlanym” powinien być wyznaczony za pomocą obowiązującej linii zabudowy, która w sposób jednoznaczny ogranicza teren, na którym musi być sytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku, nie zaś nie za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy, od której ustalono możliwość jej przekraczania, a więc dopuszczono inne sytuowanie części tego budynku (*vide* § 7 ust. 6 pkt 1 uchwały). Ponadto w ustaleniach części tekstowej uchwały niezbędne byłoby wskazanie, iż wszelkie parametry oraz wskaźniki, o których mowa w § 7 ust. 6 uchwały ustala się na wypadek odbudowy istniejącego obiektu. Uchwała nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

W związku z powyższym, ustalenia planu są niejednoznaczne, bowiem nie wynika z nich, czy teren oznaczony symbolem 1.UO został przeznaczony pod nową zabudowę, czy też ma na celu wyłącznie zachowanie istniejącego budynku oraz istniejącego stanu zagospodarowania terenu, na którym jest zlokalizowany.

Niejako na marginesie organ nadzoru wskazuje również na wzajemną sprzeczność zapisów uchwały, wynikającą z ustaleń zawartych w jej § 7 ust. 3 pkt 7 i pkt 8. W § 7 ust. 3 pkt 7 uchwały dopuszczono wykonanie docieplenia istniejącego budynku z uwzględnieniem zapisów pkt 8, w którym z kolei nakazano „zachowanie wyglądu elewacji w zakresie detalu ścian, w tym oprawy okien, wielkości otworów okiennych i głębokości osadzenia stolarki”. Tymczasem poprzez wykonanie docieplenia budynku zwiększy się jednocześnie odległość dotychczasowego miejsca usytuowania stolarki od zewnętrznej krawędzi ściany. W uchwale nie ustalono nakazu przesunięcia zamocowania stolarki w nowe miejsce, o odległość równą grubości izolacji cieplnej wraz z warstwą jej wykończenia, tak aby mógł być spełniony nakaz zachowania głębokości jej osadzenia, wynikający z dyspozycji § 7 ust. 3 pkt 8 uchwały. Tym samym ustanowione zasady ochrony elewacji budynku, odnośnie nakazu zachowania głębokości osadzenia stolarki, o którym mowa w § 7 ust. 3 pkt 8 uchwały, nie zostaną spełnione. Ustalenia planu w powyższym zakresie są niejednoznaczne i niemożliwe *de facto* do łącznego zastosowania. Powyższe dotyczy również kwestii zachowania wielkości otworów okiennych.

Reasumując, należy wskazać na wzajemną sprzeczność:

- § 3 ust. 1 pkt 2 i pkt 5 oraz § 7 ust. 6 z § 7 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 uchwały;
- § 7 ust. 3 pkt 7 z § 7 ust. 3 pkt 8 uchwały.

Powyższe sprzeczności stanowią o braku jednoznacznego określenia przeznaczenia terenu oraz zasad jego zabudowy i zagospodarowania, co stanowi o naruszeniu przepisów: art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 i pkt 6, art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 i § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. oraz oznacza istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, i jako taki, powinien zawierać w swojej treści bezwzględnie obowiązujące normy, takie jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów nim objętych. Biorąc pod uwagę fakt, iż plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego to jego ustalenia winny być czytelne oraz jednoznaczne, a ustalone w nim przeznaczenie oraz sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, nie może budzić wątpliwości interpretacyjnych, a tym bardziej ustalenia nie mogą być wewnętrznie sprzeczne. Tymczasem znaczna część ustaleń planu miejscowego jest wewnętrznie sprzeczna, bowiem zawiera wzajemnie wykluczające się ustalenia. Nie można zatem przyjąć, by obligatoryjne ustalenie planu, jakim jest przeznaczenie terenu oraz zasady jego zabudowy i zagospodarowania, nie zostało w sposób precyzyjny określone w planie miejscowym.

W kontekście tegoż naruszenia, na szczególną uwagę zasługuje również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1854/08, z którego wynika, że „(...) 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”. Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych. W konsekwencji taki plan to prosta droga do niekończących się sporów interpretacyjnych. I oczywiście nie chodzi tu o „zwykłe” wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu”.

Zdaniem organu nadzoru w przedmiotowym przypadku niezbędne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości, bowiem przywołane naruszenia dotyczą całego obszaru objętego planem miejscowym, bądź też szeregu jednostek redakcyjnych i uniemożliwiają *de facto* stosowanie tego planu.

Biorąc pod uwagę fakt, że organ nadzoru przy wydawaniu rozstrzygnięcia nadzorczego nie ma możliwości redagowania uchwały, to stwierdzić należy, okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że uchwała w wersji podjętej przez radę nie spełniała kryterium komunikatywności. Stwierdzając nieważność części ustaleń planu pozostałe ustalenia nie będą spełniały kryterium komunikatywności, czyniąc uchwałę niewykonalną. W przedmiotowym przypadku liczba naruszeń przepisów prawa wpływa wprost na brak możliwości zastosowania części ustaleń planu w praktyce. W tym miejscu organ nadzoru pragnie podkreślić, że rolą organu nadzoru nie jest weryfikacja poprawności legislacyjnej aktu (poprawianie jej komunikatywności), ani też zastępowanie organów gminy w ich władztwie planistycznym, ale stwierdzenie jej zgodności z przepisami prawa. Stwierdzenie nieważności jednych jednostek redakcyjnych (bądź ich części) skutkować będzie bezprzedmiotowością innych ustaleń.

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 istotnego naruszenia zasad i trybu sporządzania planu miejscowego, zaś liczba i charakter naruszeń wskazuje na konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w całości (*quod vide* wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 15 września 2010 r., sygn. akt II SA/Łd 713/10).

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 nieściśłość

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.

Wskazać przy tym należy, że stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w całości, umożliwi zastosowanie art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p. w odpowiednim zakresie, przy czym ww. przepis musi znaleźć się w podstawie prawnej podejmowanej na nowo uchwały.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLI/1063/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lutego 2017 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przy ul. Langiewicza 1/3*, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Miastu, 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 Szipera