

Załącznik
do uchwały
Nr XXXII/219 /2021
Rady Gminy Lelis
z dnia 22 listopada 2021 r.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Warszawie
ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa**

**Organ: Rada Gminy Lelis
ul. Szkolna 39
07-402 Lelis**

**Skarżący: Mariusz Rejnhard
zam. Łęg Starościński 123C
07-402 Lelis**

**reprezentowany przez:
adw. Marta Kawecka
Kancelaria Adwokacka
ul. Grabarska 1, Pegaz, bud. B
50-079 Wrocław**

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ O STWIERDZENIE NIEWAŻNOŚCI

uchwały nr XXX/212/2021 Rady Gminy Lelis z 6 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 280 położonej w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis

Na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz.2325 z późn. zm.) przekazuje się skargę o stwierdzenie nieważności uchwały nr XXX/212/2021 Rady Gminy Lelis z dnia 6 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 280 położonej w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis.

W odpowiedzi na skargę Rada Gminy Lelis składa wniosek o:

- 1) oddalenie skargi,**
- 2) o zasądzenie od Skarżącego na rzecz Organu kosztów postępowania według norm przepisanych,**
- 3) o rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym bez przeprowadzania rozprawy.**

Uzasadnienie

W dniu 25 października 2021 r. do Rady Gminy Lelis wpłynęła skarga o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Gminy Lelis nr XXX/212/2021 Rady Gminy Lelis z 6 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 280 położonej w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis.

W złożonej skardze:

- a) Skarżący wskazuje, że dopuszczenie na działce nr ewid. 280 zabudowy usługowej, w tym uciążliwej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej łamie zasadę zachowania ład przestrzennego i jest niezgodne z zasadą, zgodnie z którą przy planowaniu przestrzennym priorytetem jest zawsze zabudowa istniejąca. W uzasadnieniu skarżący przywołuje dodatkowo zasadę dobrego sąsiedztwa oraz że nie można łączyć na jednym terenie funkcji kolidujących między sobą.

Na wstępie należy zauważyć, że przywołana przez skarżącego zasada „dobrego sąsiedztwa” nie ma w przedmiotowej sprawie zastosowania. Jest to bowiem zasada związana z procedurą wydawania decyzji o warunkach zabudowy a nie jak w przedmiotowym przypadku, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z systemem planowania przestrzennego, podstawowym sposobem przeznaczania poszczególnych terenów i sposobów ich zagospodarowania jest sporządzenie planu miejscowego, zgodnie z określoną w przepisach, rozbudowaną procedurą. Natomiast zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.) dopiero w przypadku gdy na danym terenie nie ma planu miejscowego dopuszczalne jest wystąpienie o decyzją o warunkach zabudowy. Procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy wymaga znacznie prostszej procedury, jednak aby uzyskać pozytywną decyzję o warunkach zabudowy konieczne jest spełnienie szeregu wymagań, w tym zasady „dobrego sąsiedztwa” (wynikającego z przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy). Biorąc pod uwagę, że cała gmina Lelis pokryta jest planem miejscowym, decyzje o warunkach zabudowy w ogóle nie mogą tu być wydawane, a co za tym idzie przywołana zasada dobrego sąsiedztwa nie będzie miała żadnego zastosowania.

Również zarzut, jakoby plan dopuszczał uciążliwą działalność usługową jest chybiony. Biorąc pod uwagę, że w sąsiedztwie działki nr 280 znajdują się istniejące zabudowania mieszkalne (notabene nawet na działce nr 280 zlokalizowany jest budynek mieszkalny, dla którego wydzielono odrębną funkcję MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa oraz przewiduje się jego zachowanie), w planie miejscowym wprowadzono szereg ustaleń, ograniczających potencjalną uciążliwość.

- zgodnie z § 7 ust. 1 ustaleń planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- ponadto w § 7 ust 2 zakazano także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeśli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi) wykazałaby, że inwestycja będzie miała znaczący negatywny wpływ na środowisko,
- w § 7 ust. 4 zakazano realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpieniu poważnych awarii,
- w § 7 ust. 5 wskazano, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zatem poza granicami inwestycji, normy środowiskowe nie mogą być przekraczane,
- dodatkowo, dla przeznaczenia uzupełniającego w ramach terenu oznaczonego symbolem U, wprost wpisano, że ewentualne zakłady produkcyjne związane z prowadzoną działalnością usługową mają być realizowane jako nieuciążliwe.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że realizacja zabudowy zgodnie z planem wyklucza realizację obiektów uciążliwych, zgodnie z określonymi w przepisach normami środowiskowymi, w tym np. hałasem. Co więcej plan miejscowy zakazujący przekraczania norm środowiskowych poza terenem inwestycji, daje pobliskim mieszkańcom narzędzie prawne do domagania się ograniczenia uciążliwości. Należy przy tym pamiętać, że plan

miejscowy jest dokumentem normatywnym i musi odnosić się do obowiązujących przepisów, w tym np. dopuszczalnych poziomów hałasu, zapylenia, natężenia elektromagnetycznego itp. Natomiast subiektywne odczucie skarżącego, że inwestycja będzie uciążliwa nie stanowi w tej sytuacji wystarczającej przesłanki prawnej by zakazać w planie miejscowym funkcji usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (zwłaszcza, że jak wykazano powyżej w planie dopełniono starań aby zminimalizować potencjalne uciążliwości).

Zarzut nie zachowania ładu przestrzennego również nie znajduje uzasadnienia. Zgodnie z art. 2 pkt. 1) ustawy o planowaniu przestrzennym przez ład przestrzenny rozumie się *takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.*

Na gminę Lelis składa się kilkanaście miejscowości ukształtowanych głównie w formie wsi ulicowych tworzących zwarte szeregi zabudowy po jednej lub obu stronach drogi. W gminie brak jest ukształtowanych stref koncentracji usług i produkcji. Obiekty tego typu (w tym liczne tartaki) są rozproszone po terenie gminy i przeważnie są zrealizowane wewnątrz miejscowości pomiędzy budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, razem z nimi tworząc tkankę urbanistyczną. Sytuację taką można zaobserwować m.in. w sąsiednich miejscowościach na działkach nr ewid. :

- 492/4 487, 488, 489, 490, 492/2, obręb Szafarczyska – tartak,
- 57/1, 53 obręb Szafarczyska – tartak,
- 382/2, 378/2, 378/5 obręb Łęg Przedmiejski – tartak,
- 308/5 i 308/8 obręb Łęg Przedmiejski – warsztat naprawczy,
- 390/1 obręb Łęg Przedmiejski – zakład produkcyjny.

Zatem należy uznać, że taki sposób realizacji funkcji usługowych (w tym licznych działalności tartacznych) jest typowy w gminie Lelis oraz wynika z lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych i funkcjonalnych. Nie bez znaczenia jest także, że w gminie Lelis występują silne tradycje kultury kurpiowskiej, która zawsze była związana m.in. z lasem i rzemiosłem drzewnym (które obecnie przyjęło formę licznych tartaków), zatem taki typ zabudowy jest też zgodny z uwarunkowaniami środowiskowymi i kulturowymi, co wprost wpisuje się w wymagania ładu przestrzennego określone w ww. ustawie. Zatem należy uznać, że subiektywne odczucie skarżącego o naruszeniu ładu przestrzennego nie znajduje uzasadnienia zarówno faktycznego jak i prawnego.

b) Skarżący podnosi, że uchwalony plan miejscowy ma na celu wyłącznie zalegalizowanie samowoli budowlanej w postaci tartaku, przez co narusza zasadę proporcjonalności w zakresie wprowadzania ograniczeń w korzystaniu z wolności i praw (w tym prawa własności)

Zarzut nie znajduje uzasadnienia prawnego. Na wstępie należy zauważyć, że plan miejscowy jest wyrazem polityki przestrzennej gminy i jest sporządzany zgodnie z procedurą planistyczną określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezależnie od procedury legalizacyjnej budynku.

Zarzut nie zachowania zasady proporcjonalności, także nie znajduje uzasadnienia. Zgodnie z dominującą linią orzecznictwa sądowego zasada proporcjonalności nakazuje organom tworzącym prawo miejscowe użycie takich środków, które są niezbędne dla osiągnięcia zamierzonego społecznie użytecznego celu z jak najmniejszym uszczerbkiem (kosztem) dla jednostki, której prawa dla osiągnięcia tego celu muszą być naruszone. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego wykształcił się pogląd, że ograniczenia wprowadzane daną regulacją muszą uwzględniać konieczność każdorazowego wyważenia rangi prawa czy wolności poddanego ograniczeniu oraz rangi prawa, czy zasady to ograniczenie

uzasadniającej. Znajduje to także potwierdzenie w wyrokach sądowych wskazanych przez skarżącego w uzasadnieniu skargi (sygn. II OSK 2787/16, II OSK 1540/13). Oznacza to, że ewentualne ograniczenie prawa (w tym wypadku prawa własności) może następować tylko w przypadku gdy jest to konieczne do ochrony istotnego interesu publicznego lub np. przyrodniczego. Jednak ograniczenie to powinno być realizowane w jak najmniejszym stopniu. Nie oznacza to jednak (wbrew twierdzeniom skarżącego), że subiektywne odczucie o uciążliwości (np. hałasie), stanowi wystarczające uzasadnienie do ograniczenia czyjegoś prawa własności. Prowadziłoby to bowiem do sytuacji, że niemożliwe byłoby zrealizowanie jakiegokolwiek inwestycji, gdyż zawsze ktoś mógłby zarzucić, że dana inwestycja mu przeszkadza, więc jest uciążliwa.

W odniesieniu do przedmiotowej sprawy, przy projektowaniu planu miejscowego, wzięto pod uwagę zarówno uwarunkowania społeczne (w jaki sposób zabudowa usługowa będzie wpływać na tereny sąsiednie), przyrodnicze (sąsiedztwo rzeki), bezpieczeństwa (tereny szczególnego zagrożenia powodzią), komunikacyjne, infrastrukturalne i wiele innych. Nie znaleziono podstaw by uznać, że wskazane w planie przeznaczenie wpłynie w nadmiernie negatywny sposób na interes publiczny lub środowisko, co dałoby podstawy do zastosowania zasady proporcjonalności i wprowadzono zakaz realizacji tego przeznaczenia. Nie mniej jednak, mając powyższe względy na uwadze wprowadzono szereg ograniczeń dla zabudowy, w tym zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie znacząco (jeśli ocena oddziaływania wykaże negatywne oddziaływanie) na środowisko, zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz nakaz zagospodarowania terenu w taki sposób, aby poza obszarem inwestycji nie były przekroczone żadne normy środowiskowe. Co więcej w celu ochrony przyrodniczej w pasie od 29 do 37 m od cieku wodnego wprowadzono tereny rolne z zakazem zabudowy.

Oznacza, to że wbrew twierdzeniom skarżącego, zasada proporcjonalności została w niniejszej sprawie wprowadzona, a możliwość zagospodarowania terenu ograniczona w uzasadnionym zakresie.

- c) **Skarżący wskazuje na naruszenie art. 32 ust.2 Konstytucji w związku z art. 4 Prawa budowlanego w zakresie normy równości wobec prawa, w ten sposób, że plan miejscowy upoważnia właściciela działki do realizacji inwestycji usługowych bez ograniczenia rodzaju (w tym zdaniem skarżącego, także uciążliwych), co w sposób nadmierny i bezpodstawny (większy niż właściciele, działek sąsiednich) uprawnia właściciela działki nr ew. 280 do wpływania na nieruchomości sąsiednie**

Zarzut nie znajduje uzasadnienia. Plan miejscowy realizowany jest w granicach określonych w uchwale Rady Gminy, zgodnie z jawną procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres uchwały intencyjnej należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną. Przystąpienie do sporządzania zmiany planu miało miejsce na wniosek inwestora i zostało ograniczone do jego własności. Określenie przeznaczenia terenu nastąpiło na podstawie władztwa planistycznego, jednocześnie biorąc pod uwagę zasadę proporcjonalności wprowadzono znaczne ograniczenia mające na celu ochronę sąsiednich terenów mieszkaniowych oraz przyległej rzeki.

Należy także zauważyć, że w obecnie obowiązującym planie miejscowym działki sąsiednie w pasie od 100 do 180 m od drogi oznaczone są symbolem **MM** i przeznaczone są na cele „zabudowy mieszkaniowej mieszanej” dla której zgodnie z §20 ust. 1 uchwały ustala się przeznaczenie podstawowe pod: zabudowę: jednorodzinną, zagrodową i **usługową**. Zatem wbrew twierdzeniom skarżącego, na działkach sąsiednich również możliwe jest zrealizowanie zabudowy usługowej. Różnica pomiędzy tymi terenami polega na tym, że wraz z rozwojem prowadzonej działalności na działce nr 280 konieczne było

zabezpieczenie dodatkowego terenu pod zabudowę usługową (dotychczas przeznaczonych na cele rolne). Przy tym biorąc pod uwagę wprowadzone w zmianie planu ograniczenia, faktyczna możliwość wprowadzenia funkcji uciążliwych została ograniczona względem przeznaczenia MM w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z wiedzą uzyskaną z Urzędu Gminy Lelis na działkach sąsiednich, do działki nr ewid. 280 nie jest prowadzona żadna działalność która wymagałaby zabezpieczenia dodatkowych terenów pod zabudowę. Zatem twierdzenie, że w przedmiotowej sprawie naruszona jest zasada równości wobec prawa pozbawione jest jakichkolwiek podstaw.

- d) **Skarżący zarzuca naruszenie art. 7 Konstytucji w związku z art. 4 Prawa budowlanego na skutek zaaprobowania przez organy Gminy zapisów planu miejscowego, które prowadzą wprost do tego, że właściciele nieruchomości sąsiednich muszą znosić nadmierne immisje ze strony działki 280 (albowiem podjęta uchwała ma wyłącznie na celu legalizację samowoli budowlanej) co stanowi arbitralne i nadmierne ograniczenie prawa własności dla właścicieli nieruchomości sąsiednich, w tym Skarżącego – co narusza zasadę legalizmu, nakazującej organom władzy publicznej działanie na podstawie i w granicach prawa.**

Jak wskazano powyżej, procedura uchwalenia planu miejscowego następuje zgodnie z procedurą planistyczną ustaloną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezależnie od procedury legalizacyjnej. Wbrew twierdzeniom skarżącego podjęcie uchwały miało na celu uporządkowanie przedmiotowego terenu i określenie jasnych zasad w jaki sposób ma być realizowane zagospodarowanie terenu. Ponadto biorąc pod uwagę sąsiedztwo terenów mieszkaniowych oraz cennych przyrodniczo (rzeka) wprowadzono szereg ograniczeń (opisanych w pkt a)), które mają na celu ich ochronę. Można zatem stwierdzić, że przyjęcie planu wprowadza zasady (bardziej restrykcyjne niż w dotychczas obowiązującym planie dla terenu oznaczonego symbolem MM), które mają za zadanie ograniczać wszelkie immisje wykraczające poza obowiązujące prawnie normy, na terenach sąsiednich. Zatem nie może być mowy o dopuszczeniu w planie nadmiernych immisji ze strony działki nr ewid. 280 na działki sąsiednie.

- e) **Skarżący zarzuca, że uchwalony plan pozostaje w sprzeczności z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności z określonym w studium przeznaczeniem terenu (na którym położona jest działka nr ewid. 280. Zgodnie ze studium jest to strefa intensywnego rozwoju, w ramach której wydzielona jest strefa I mieszkaniowo-usługowa, związana z sąsiedztwem miasta Ostrołęki (co wskazuje, że zgodnie z zasadą racjonalnego ustawodawcy, iż funkcja mieszkaniowa jako wymieniona na pierwszym miejscu, jest dominująca, a nadto niedopuszczalne jest umożliwienie realizacji usług uciążliwych, jako sprzecznych z funkcją mieszkalną).**

Zarzut jest bezzasadny. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis zostało przyjęte uchwałą Rady Gminy Lelis nr XVII/105/2000 z dnia 29 grudnia 2000 r. Zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną, w studium wydzielono trzy główne strefy: A- ograniczeń, B- Intensywnego rozwoju, C- zrównoważonego rozwoju. Dodatkowo strefę B podzielono na pięć podstref w zależności od przewidywanego kierunku rozwoju zabudowy w oparciu o uwarunkowania poszczególnych terenów.

Obszar objęty planem położony jest w strefie B intensywnego rozwoju, w strefie >I< mieszkaniowo – usługowej, związanej z sąsiedztwem miasta Ostrołęki (Dział IV

Kierunki Rozwoju Gminy, strona 33). Ponadto obszar planu w większości położony jest w granicach wskazanych w studium do opracowania planu miejscowego (z wyłączeniem fragmentu sąsiadującego z rzeką).

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z ówczesnym (w czasie tworzenia studium) standardem tworzenia dokumentów planistycznych studium w sposób ogólny wskazało strefy rozwoju jednak nie uszczegółowiło formy zabudowy czy konkretnych parametrów zabudowy. Zgodnie z dominującą linią orzecznictwa sądowego ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, którego ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami studium. Należy przy tym zauważyć, że stopień związania będzie zależny od szczegółowości ustaleń zawartych w studium. Jak zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 24 stycznia 2018 r. sygn. II OSK 1429/17

*Z uwagi na to, że studium jest jedynie aktem określającym kierunki polityki przestrzennej gminy jego ustalenia powinny określać ogólne postanowienia tej polityki, co ma podlegać doprecyzowaniu, ale dopiero na etapie sporządzania - w oparciu o takie studium - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie można więc z całą pewnością stwierdzić, że ustalenia studium zawierają konkretne rozwiązania planistyczne, choć niewątpliwie w wymiarze ogólnym jego charakteru może przesądzać o sposobie przeznaczenia danego terenu. Dodatkowo zgodnie z art. 15 ust. 1 powinien być także spełniony obowiązek zgodności postanowień planu miejscowego z ustaleniami studium, a co najmniej wynikający z art. 20 ust. 1 ustawy obowiązek nienaruszenia ustaleń studium. **Zatem w dużej mierze od stopnia uszczegółowienia ustaleń zawartych w studium - ale jako ogólnych kierunków polityki przestrzennej - będzie zależało to, w jakim stopniu właściwy organ władzy publicznej będzie związany jego ustaleniami przy uchwalaniu miejscowego planu.***

Jak wskazano wyżej studium gminy Lelis w sposób ogólny wskazuje dla terenu objętego planem strefę mieszkaniowo-usługową związaną z sąsiedztwem miasta Ostrołęki - bez przesądzenia profilu działalności ani formy zabudowy. Studium przewiduje zatem, że w tej części gminy (w tym dla terenu objętego planem) będą obok siebie występować zarówno funkcje mieszkaniowe jak i usługowe, czyli takie jak wskazane w planie miejscowym. Teren MNU (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) obejmuje istniejący budynek mieszkalny i przewiduje jego utrzymanie z ewentualnym uzupełnieniem o funkcje usługowe. Teren U (zabudowa usługowa) obejmuje istniejący zakład związany z usługami tartacznymi. Co prawda w planie dla terenu U w §12 ust. 2 wskazano jako przeznaczenie dopuszczalne nieuciążliwe zakłady produkcyjne, to w §13 ust. 3 uchwały uszczegółowiono zapis, w którym wskazano, że dopuszczone nieuciążliwe zakłady produkcyjne muszą być związane z prowadzoną działalnością usługową (w tym wypadku sprzedaży wyrobów tartacznych), czyli mają być realizowane w zabudowie usługowej jako szczególna forma tej zabudowy. Należy także zwrócić uwagę, na wyliczone w studium na stronie 32 wyznaczniki rozwoju gminy, w których zawarto m.in. silne tradycje kultury kurpiowskiej, które jak wskazano dalej na stronie 32, zawsze były związane z lasem. Działalność taka (związana z obróbką drewna) będzie nosiła znamiona produkcji, przy czym niekoniecznie będzie to w formie przemysłowej, ale w wielu przypadkach jako forma usługi (np. wykonanie mebli wraz z późniejszym montażem). Taka forma realizacji zabudowy usługowej jest przewidziana w uchwalonym planie miejscowym dla terenu U, gdzie (zgodnie ze stanem faktycznym) usługi tartaczne są uzupełnione o element produkcyjny, przy czym dalej jest to zabudowa usługowa.

Odnosząc się do zarzutu, że skoro studium w ramach strefy I określa zagospodarowanie jako mieszkaniowo-usługowe, to funkcja mieszkaniowa wymieniona jako pierwsza jest dominująca, należy uznać, że nie znajduje to uzasadnienia.

Jak wskazano powyżej w studium zasady zagospodarowania zostały określone w sposób ogólny. Brak jest odniesienia, czy któraś z funkcji jest dominująca. Sformułowanie, że jest to strefa mieszkaniowo – usługowa oznacza, że są to funkcje równorzędne i w planie miejscowym można wyznaczyć obie te funkcje niezależnie od siebie jak również, wprowadzić funkcję mieszaną mieszkaniowo-usługową.

Abstrahując od powyższego, nawet gdyby przyjąć retorykę skarżącego, że skoro funkcja mieszkaniowa jest wymieniona jako pierwsza to dominuje nad funkcją usługową, to nie oznaczałoby że na każdej działce budowlanej funkcja usługowa może być realizowana jako podrzędna wobec funkcji mieszkaniowej. Zasady zagospodarowania określone w studium odnoszą się do całej, rozległej strefy o mieszanej funkcji, a nie jak wskazuje skarżący, do każdej pojedynczej działki budowlanej. Należy przy tym zauważyć, że zgodnie ze stanem istniejącym w omawianej strefie I zdecydowaną większość stanowi zabudowa mieszkaniowa, uzupełniona mniej liczną zabudową usługową. Zatem należy uznać, że zabudowa mieszkaniowa nadal jest w tej strefie dominująca (pomimo przeznaczenia większej części działki nr ewid. 280 na cele zabudowy usługowej). Na marginesie można dodać, że na części działki nr ewid. 280 znajduje się budynek mieszkalny, dla którego w planie wyznacza się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Zatem należy uznać, że przyjęty plan miejscowy jest w pełni zgodny z obowiązującym studium (nawet gdyby przyjąć retorykę skarżącego, która w nieuprawniony sposób zawęża ustalenia studium).

Ponadto należy nadmienić, że uchwała nr XXX/212/2021 Rady Gminy Lelis z dnia 6 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 280 położonej w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis została przekazana Wojewodzie Mazowieckiemu wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych, zgodnie z art. 20 ust.2 ustawy z dnia 2 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – „w celu ich zgodności z przepisami prawnymi”.

Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem oznaczonym WNP-I.4131.199.2021.AK z dnia 1 października 2021 r. **stwierdził nieważność** uchwały Nr XXX/212/2021 Rady Gminy Lelis z 6 września 2021 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 280 położonej w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis”, **w zakresie ustaleń:**

- § 12 ust. 7 pkt 2 uchwały,
- § 13 ust. 7 pkt 2 uchwały.

W pozostałym zakresie uchwała nie była kwestionowana przez nadzór Wojewody Mazowieckiego.

Załączniki:

- dokumentacja dotycząca przedmiotu skargi
- odpis odpowiedzi na skargę