



Warszawa, 24 marca 2022 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.64.2021

Rada Miasta Stołecznego Warszawy
plac Bankowy 3/5
00 – 901 Warszawa

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm. - dalej jako „u.s.g.”)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LX/1967/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy w części obejmującej granicami obszaru rewitalizacji teren położony w obrębie obszaru geodezyjnego 4-08-17 należący do MSI Bródno.

Uzasadnienie

I.

W dniu 21 lutego 2022 r. wpłynął do Wojewody Mazowieckiego sygnał w sprawie w postaci pisma spółki , jako wniosku, podnoszący zarzuty dotyczące prawidłowości ustalenia przebiegu granic obszaru objętego rewitalizacją, i uznania, że stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały mapa przedstawiająca granice obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy jest sprzeczna z innymi obowiązującymi na terenie miasta stołecznego Warszawy aktami prawa miejscowego, w zakresie w jakim obejmuje teren oznaczony jako obręb ewidencyjny 4-08-17, położony w całości w MSI Bródno Dzielnicy Targówek, jako część obszaru MSI Pelcowizna, znajdującego się w całości w granicach Dzielnicy Praga-Północ.

Przedmiotowa uchwała Nr LX/1967/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy (dalej jako „Uchwała”) została doręczona organowi nadzoru w dniu 24 lutego 2022 r.

Pismem z dnia 1 marca 2022 r. organ nadzoru zwrócił się do Prezydenta m.st. Warszawy, w trybie art. 88 u.s.g., o przekazanie uzasadnienia do Uchwały, jak również informacji i dokumentów dotyczących przeprowadzonych konsultacji wraz z diagnozami potwierdzającymi spełnienie przez obszar zdegradowany i obszar *rewitalizacji* przesłanek ich wyznaczenia w zakresie objętym Uchwałą. Ponadto zwrócił się do organu wykonawczego Miasta o wskazanie, z czego wynika, pomimo jednoznacznego brzmienia uchwał określających przebieg granicy pomiędzy obszarami MSI Pelcowizna Dzielnicy Praga-Północ oraz MSI Bródno Dzielnicy Targówek, w załączniku nr 2 do uchwały Rady m.st. Warszawy Nr LX/1967/2022 z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy, zaznaczenie obrębu ewidencyjnego 4-08-17 położonego w obszarze MSI Bródno w Dzielnicy Targówek, jako część obszaru MSI Pelcowizna Dzielnicy Praga-Północ, a tym samym objęcie tego obrębu ewidencyjnego obszarem rewitalizacji m.st. Warszawy, mając na uwadze fakt, iż MSI Bródno nie jest objęte rewitalizacją.

Do dnia wydania rozstrzygnięcia Prezydent nie udzielił odpowiedzi. W związku z powyższym organ nadzoru korzystał z danych zamieszczonych na stronach internetowych m.st. Warszawy.

Diagnoza i wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy (Złącznik nr 1 do Uzasadnienia Projektu Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy), przywoływana dalej jako: „Diagnoza" pobrana została ze strony:

https://bip.warszawa.pl/Menu_predmiotowe/tok_prac_uchwalodawczych/kadencja_2018_2023/2001-3000/2101-2200/druk_2155.htm

W dniu 11 marca 2022 r. do Wojewody Mazowieckiego wpłynęło pismo z kolejnym sygnałem w sprawie, które w załączniku zawierało opinię prawną prof. dr hab. z dnia 9 marca 2022 r. wskazującą na niezgodność z prawem Uchwały w części objętej niniejszym rozstrzygnięciem nadzorczym.

II.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485) w przypadku zamiaru realizowania przez gminę zadań własnych polegających na przygotowaniu, koordynowaniu i tworzeniu warunków do prowadzenia rewitalizacji a także jej prowadzenia w zakresie właściwości gminy, rada gminy w drodze uchwały wyznacza obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Uchwałodawca jako podstawę prawną kwestionowanej Uchwały wskazał art. 18 ust. 2 pkt 15 u.s.g. oraz art. 8 ust. 1 i art. 11 ust. 4 i 5 ustawy o rewitalizacji. Organ nadzoru wskazuje, że nie kwestionuje prawidłowości wskazania podstaw prawnych podjętej Uchwały.

Zgodnie z art. 10 ustawy o rewitalizacji obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk społecznych (gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno - funkcjonalnych, technicznych), na których z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar zdegradowany.

Natomiast stosownie do art. 11 ww. ustawy obszar rewitalizacji wyznacza się jako obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego cechujący się szczególną koncentracją wspomnianych negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację.

W uchwale wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji m.st. Warszawy, przy czym granice zostały określone przez załączniki. W załączniku nr 1 wyrysowano granice obszaru zdegradowanego m.st. Warszawy, zaś w załączniku nr 2 granice obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy.

W myśl art. 11 ust. 4 ustawy o rewitalizacji załącznikiem do uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest mapa w skali co najmniej 1:5000, sporządzona z wykorzystaniem mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – z wykorzystaniem mapy ewidencyjnej, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, na której uwidacznia się zarówno obszar rewitalizacji, jak i obszar zdegradowany. Treść mapy zasadniczej została zdefiniowana w przepisach art. 2 i ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo

geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.) - jest to wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające informacje o przestrzennym usytuowaniu: punktów osnowy geodezyjnej, działek ewidencyjnych, budynków, konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych, sieci uzbrojenia terenu, budowli i urządzeń budowlanych oraz innych obiektów topograficznych, a także wybrane informacje opisowe dotyczące tych obiektów. Natomiast treść mapy ewidencyjnej reguluje § 26 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390, z późn. zm.). Stosownie do art. 4 ust. 1e ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne standardowymi opracowaniami kartograficznymi, tworzonymi na podstawie odpowiednich zbiorów danych zawartych w bazach danych, o których mowa w ust. 1a i 1b, są mapy ewidencyjne, mapy zasadnicze, mapy topograficzne.

W konstatacji stwierdzić należy, że, w zakresie formalnym, mapy są przygotowane prawidłowo, w odpowiedniej skali.

III.

Rada Miasta Stołecznego Warszawy podejmując Uchwałę rewitalizacyjną, wyznaczyła obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji. Granice tych obszarów zostały przedstawione na mapach stanowiących załączniki do podjętej uchwały. Zgodnie z § 3 tej uchwały: „Na obszarze rewitalizacji, na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako: 1) użytki rolne oznaczone symbolami R, Ł, Ps, S, Br, Lzr, Wsr, W, 2) tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba, 3) inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi, 4) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz, 5) tereny kolejowe, oznaczone symbolem Tk - ustanawia się zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy (...) dla zmian sposobu zagospodarowania terenu polegających na budowie budynków mieszkalnych i innych budynków z funkcją mieszkalną oraz przebudowie budynków lub ich części na funkcje mieszkalne, a także zmian sposobu użytkowania budynków lub ich części na funkcje mieszkalne.”

Według mapy przedstawiającej granice obszaru rewitalizacji, zamieszczonej w załączniku nr 2 Uchwały rewitalizacyjnej, obszar ten obejmuje między innymi teren oznaczony jako obręb geodezyjny 4-08-17 położony w dzielnicy Targówek w ramach jednostki MSI Bródno. Jednakże

teren ten na przedmiotowej mapie został umieszczony w granicach jednostki MSI Pelcowizna, stanowiącej część dzielnicy Praga-Północ.

Podjęcie Uchwały zostało poprzedzone szeregiem czynności przewidzianych w przepisach ustawy o rewitalizacji, w tym Diagnozą, która stanowi załącznik do uzasadnienia projektu Uchwały rewitalizacyjnej. W pkt 10 Diagnozy zatytułowanym „Charakterystyka obszaru zdegradowanego” w odniesieniu do obszaru określanego w nomenklaturze MSI jako Bródno zawarto następującą adnotację: „Trzecia co do wielkości jednostka MSI w obszarze zdegradowanym (ok. 48 tys. mieszkańców). W klasyfikacji zbiorczych problemów społecznych na obszarze rewitalizacji lokuje się w połowie stawki (wyróżnia się m.in. w zakresie osób ze szczególnymi potrzebami). W obszarze pozaspółcznym występuje jedynie problem o charakterze gospodarczym.” (s. 81). W odniesieniu zaś do jednostki MSI Pelcowizna, przyjęto że; „Jednostka MSI, dziś o wyraźnie przemysłowym charakterze (niecałe 2 tys. mieszkańców), do obszaru zdegradowanego została zaliczona jako ostatnia, z najniższym wskaźnikiem kumulacji negatywnych zjawisk społecznych. Za to na jej terenie zidentyfikowano dwa rodzaje problemów pozaspółcznych: w sferze technicznej oraz funkcjonalno-przestrzennej.” (s. 81).

Wypada również odnotować, że w zamieszczonej w Diagnozie tabeli nr 4 zatytułowanej „Jednostki MSI wchodzące w skład obszaru rewitalizacji zamieszczono 8 jednostek, w tym między innymi MSI Pelcowiznę. Natomiast nie figuruje tam MSI Bródno.

Istotne zatem są uwarunkowania prawne związane z zasadami wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o rewitalizacji: „Obszar obejmujący całość lub obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizacji, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.”

Stosownie zaś do przywołanego powyżej art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji: „Obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062),

niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: 1) gospodarczych w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub 2) środowiskowych - w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub 3) przestrzenno-funkcjonalnych - w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub 4) technicznych - w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami."

W myśl art 11 ust 2 ustawy o rewitalizacji, do wniosku o wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji załącza się diagnozę, potwierdzającą spełnienie przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia.

Zawracając uwagę na uwarunkowania prawne dotyczące wewnętrznego podziału administracyjnego Miasta Stołecznego Warszawy, podnieść należy, że:

1. Z Zarządzenia w sprawie MSI wydanego na podstawie uchwały w sprawie MSI wynika, że podziały na obszary dla potrzeb MSI są dokonywane w ramach dzielnic (vide: Załącznik do Zarządzenia w sprawie MSI).
2. Zgodnie z mapą opublikowaną w załączniku nr 10 do Uchwały w sprawie nadania statutów dzielnicom (w brzmieniu i postaci nadanym przepisami nowelizacji uchwały w sprawie nadania

statutów dzielnicom), zawierającym Statut Dzielnicy Targówek Miasta Stołecznego Warszawy, obręb geodezyjny 4-08-17 jest położony w granicach dzielnicy Targówek.

Z przedstawionych okoliczności faktycznych oraz wskazanych powyżej prawnych uwarunkowań wynika, że wyznaczenie granic obszaru rewitalizacji, w zakresie w jakim obejmuje on obręb geodezyjny 4-08-17 należy uznać za błędne i to co najmniej z dwóch powodów:

Po pierwsze, obręb ten położony w dzielnicy Targówek (i w granicach tej dzielnicy ujęty na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do Uchwały przedstawiającej granice obszaru rewitalizacji m.st Warszawy) został zaliczony do obszaru MSI Pelcowizna, wchodzącego w skład dzielnicy Praga-Północ uznanego w całości za obszar rewitalizacji. Normatywny charakter elementów graficznych Uchwały i znaczenie jakie ma przedstawienie na załączonej do części tekstowej mapy przedstawiającej granice obszaru rewitalizacji, prowadzą do wniosku, że błędną delimitację jednostek MSI pociągającą za sobą niewłaściwe przedstawienie powyższych granic należy oceniać z perspektywy naruszenia konstytucyjnej zasady prawidłowej legislacji, a w szczególności wynikającej z niej zasady określoności przepisów prawa. Zgodnie z treścią tej ostatniej, organ wyposażony w kompetencję prawotwórczą jest zobowiązany do konstruowania przepisów w sposób precyzyjny, jasny i poprawny¹.

Nie powinno budzić wątpliwości, że wynikająca z zasady określoności przepisów prawa dyrektywa postępowania obejmuje także części graficzne aktu normatywnego. Oznacza to, że akt normatywny w zakresie, w jakim narusza zasady określoności przepisów prawa, powinien zostać wyeliminowany z obrotu prawnego.

Po drugie, niezależnie od niezgodnej ze stanem faktycznym delimitacji obszarów dla potrzeb MSI, przyjętej na przedmiotowej mapie, objęcie terenu w obrębie geodezyjnym 4-08-17 granicami obszaru rewitalizacji nie znajduje merytorycznych podstaw. Ustalenia przyjęte w Diagnozie (która zgodnie z art. 11 ust 2 ustawy o rewitalizacji, ma potwierdzać spełnienie przez obszar rewitalizacji przesłanek jego wyznaczenia) nie potwierdzają spełnienia przesłanek uznania

¹ Zob. wyrok Trybunatu Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2003 r.. (K 28/02), OTK- A 2003. nr 2 poz. 13. Trybunał rozwijając tezę wyjaśnia; „Wymóg jasności oznacza obowiązek tworzenia przepisów klarownych i zrozumiałych dla ich adresatów, którzy od racjonalnego ustawodawcy oczekiwać mogą stanowienia norm prawnych niebudzących wątpliwości co do treści nakładanych obowiązków i przyznawanych praw. Związana z jasnością precyzja przepisu winna przejawiać się w konkretności nakładanych obowiązków i przyznawanych praw tak, by ich treść była oczywista i pozwalała na ich wyegzekwowanie.” Zob. też G. Koksanowicz, Zasada określoności przepisów w procesie stanowienia prawa, „Studia Iuridica Lublinensia” 2014, nr 22, s. 474.

za obszar rewitalizacji obszaru MSI pod nazwą Bródno. Nie sposób bowiem uznać terenu położonego w obrębie geodezyjnym 4-08-17 na obszarze MSI Bródno za tę część obszaru zdegradowanego cechującego się „szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1”, to jest koncentracją negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych lub środowiskowych lub przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych (art. 10 ust. 2 ustawy o rewitalizacji), a co za tym idzie kwalifikującego się do uznania go za obszar rewitalizacji, skoro w charakterystyce tego obszaru jest mowa tylko o osobach „ze szczególnymi” potrzebami (w zakresie negatywnych zjawisk społecznych) oraz o występowaniu „jedynie” problemu o charakterze gospodarczym.

Konsekwentnie w związku z brakiem przesłanek uznania terenu położonego w obrębie geodezyjnym 4-08-17 za obszar (część obszaru) rewitalizacji, jak również pozostałych terenów należących do MSI Bródno, obszar ten nie został ujęty w zestawieniu jednostek MSI wchodzących w skład obszaru rewitalizacji (Diagnoza, Tabela nr 4, s. 84).

Błędne oznaczenie na mapie zamieszczonej w załączniku nr 2 Uchwały terenu położonego w obrębie geodezyjnym 4-08-17 w obszarze MSI Bródno, jako terenu wchodzącego w skład obszaru rewitalizacji należy oceniać jako istotne naruszenie prawa skutkujące nieważnością Uchwały, w wyżej wskazanym zakresie.

Za twierdzeniem tym przemawiają następujące powody:

1. Mapa wyznaczająca obszar rewitalizacji, zamieszczona w załączniku nr 2 Uchwały rewitalizacyjnej, rozciąga granice tego obszaru na tereny, co do których według wyników analiz przedstawionych w Diagnozie nie ma merytorycznych podstaw do tego by stały się składową obszaru rewitalizacji. Oznacza to, że ustalenia przedstawione na mapie niezgodne z ustaleniami przyjętymi w Diagnozie, a ta ostatnia, w myśl art. 11 ust. 2 ustawy o rewitalizacji ma potwierdzać, że tereny wchodzące w skład obszaru rewitalizacji spełniają ustawowe przesłanki do nadania im prawnego statusu obszaru rewitalizacji. Brak takiego potwierdzenia w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach obszaru rewitalizacji prowadzi do naruszenia przywołanego powyżej przepisu.
2. Do dostrzeżonych rozbieżności zachodzących: 1) pomiędzy wyznaczonym na przedmiotowej mapie obszarem rewitalizacji i ustaleniami przyjętymi w Diagnozie względem jednostki MSI

Bródno oraz 2) błędnym przedstawieniem granic jednostek MSI, z którego wynika, że MSI Pelcowizna obejmuje obszar położony w granicach dwóch dzielnic, nie ma zastosowania instytucja obwieszczenia o sprostowaniu błędu, określona przepisami art. 17 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) z przyczyn zarówno formalnych jak i merytorycznych.

Według zgodnego stanowiska doktryny i orzecznictwa, sprostowanie błędu w drodze obwieszczenia ma zastosowanie jedynie przypadku rozbieżności zachodzącej pomiędzy opublikowanym w dzienniku urzędowym tekstem aktu normatywnego, a tekstem oryginału (tu: tekstem przyjętym przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy)². Z przeprowadzonej kwerendy wynika, że dokonane oznaczenia na mapie wyznaczającej obszar rewitalizacji, zamieszczonej w załączniku nr 2 Uchwały rewitalizacyjnej są tożsame (już nawet) z oznaczeniami na mapie zamieszczonej w załączniku do projektu tejże uchwały³.

Niezależnie od powyższego charakter wskazanych rozbieżności wyklucza możliwość sanowania ich obwieszczeniem o sprostowaniu błędu, ponieważ w myśl art. 17 ust 1 zdanie 2 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych: „Sprostowanie nie może prowadzić do merytorycznej zmiany tekstu aktu prawnego.” Uwzględniając znaczenie, jakie dla Uchwały mają załączone do niej mapy, należy uznać, że cytowany przepis odnosi się do analizowanego w niniejszej opinii przypadku.

W tym miejscu należy podkreślić, że załączniki do Uchwały, zawierające mapy przedstawiające granice obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji, stanowią integralną część tej Uchwały, która zgodnie z art. 13 ustawy o rewitalizacji jest aktem prawa miejscowego. Mają one zatem również tak jak część tekstowa charakter normatywny, tak samo jak części graficzne miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego i uchwalanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Co do tych ostatnich przyjmuje się, że wiążą one w takim zakresie, w jakim tekst odsyła do ustaleń wyrażonych graficznie⁴. Ze względu zaś na strukturę

² Zob. S. Wronkowska, M. Zieliński, *Zasady techniki prawodawczej. Komentarz*, Warszawa 1997, s. 132-133 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lipca 2003 r., SK 38/01, OTK-A 2003 nr 6, poz. 61.

³ Druk Nr 2155 z dnia 7 lutego 2022 r, [dostęp: 24.03.2022]

⁴ Por. Z. Niewiadomski, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 159; J. Dziedzic-Bukowska (w:) P. Sosnowski, K. Buczyński, J. Dziedzic-Bukowska, J. Jaworski, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 159; I. Zachariasz (w:) H. Izdebski, I. Zachariasz, *Ustawa o planowaniu*

i treść Uchwały należy uznać, że zawarte w niej elementy graficzne (mapy) pełnią kluczową rolę w płaszczyźnie regulacyjnej, rodząc prawnie doniosłe konsekwencje.

Obszar rewitalizacji jest zaliczany do kategorii obszarów specjalnych, które są poddawane szczególnemu reżimowi prawnemu. Reżim ten wprowadza zazwyczaj ograniczenia obowiązywania powszechnego porządku prawnego, a niekiedy nawet do wyłączenia obowiązywania niektórych norm⁵.

W analizowanym przypadku, wykorzystując możliwości kształtowania prawnego statusu obszaru rewitalizacji, jakie daje art. 11 ust. 5 ustawy o rewitalizacji, Uchwała przepisem § 3 ustanowiła na obszarze rewitalizacji⁶ zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zmian sposobu zagospodarowania terenu polegających na budowie budynków mieszkalnych i innych budynków z funkcją mieszkalną oraz przebudowie budynków lub ich części na funkcje mieszkalne, a także zmian sposobu użytkowania budynków lub ich części na funkcje mieszkalne. Tym samym w wyżej wymienionym zakresie zostały ograniczone między innymi prawa właścicieli nieruchomości położonych w obszarze rewitalizacji, w tym wynikające z prawa własności prawo do zabudowy. Uwzględniając fakt, że prawo do korzystania z przedmiotu własności, w tym prawo do zabudowy nieruchomości nie jest prawem absolutnym oraz, że może ono podlegać ustawowym ograniczeniom, rozwiązanie przyjęte w przywołanym powyżej § 3 Uchwały samo w sobie nie może i nie budzi zastrzeżeń. Jednak w świetle błędnie wyznaczonych granic obszaru rewitalizacji, ustalenia Uchwały zobrazowane na mapie stanowiącej złącznik nr 2, dają podstawy do tego, by uznać oznaczenie terenu położonego w obrębie geodezyjnym 4-08-17, należącego do MSI Bródno, jako części obszaru rewitalizacji, za naruszenie prawa w stopniu istotnym. To z kolei w myśl art. 91 ust 1 zdanie 1 u.s.g., czyni Uchwałę w tym zakresie uchwałą nieważną. Przy czym zgodnie z art. 91 ust 1 zdanie 2 u.s.g.: „o nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru ...”.

i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz LEX, Warszawa 2013, s. 153. Zob. też m.in. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 2 lipca 2008 r., II SA/GI 99/08, LEX nr 459361.

⁵ J. Stelmasiak, Instytucja obszaru specjalnego w materialnym prawie administracyjnym na przykładzie obszarów specjalnych o charakterze ekologicznym, (w:) R. Hauser, Z. Niewiadomski, A. Wróbel, System Prawa Administracyjnego, t. 7, Prawo administracyjne materialne, Warszawa 2012, s. 652.

⁶ na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako: 1) użytki rolne oznaczone symbolami R, Ł, Ps, S, Br, Lzr, Wsr, W, 2) tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba, 3) inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi, 4) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz, 5) tereny kolejowe, oznaczone symbolem Tk.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Miastu Stołecznemu Warszawa przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie Uchwały z mocy prawa w zakresie objętym orzeczeniem, z dniem jego doręczenia.

Konstanty Radziwiłł
Wojewoda Mazowiecki

/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym ważnym kwalifikowanym certyfikatem/