



## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XI.76.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 24 września 2015 r. „w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Ustanów”, w części dotyczącej ustaleń:

- § 6 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- § 8 ust. 3 uchwały;
- § 18 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- § 18 ust. 2 pkt 3 uchwały, w zakresie sformułowania: „*dopuszcza się podział obszaru planu w trybie indywidualnym (...) przy minimalnej szerokości ich frontu 18 m (...)*”;
- § 18 ust. 2 pkt 9 uchwały, w zakresie sformułowania: „*(...) od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki (...)*”.

## UZASADNIENIE

Rada Gminy Prażmów, na sesji w dniu 24 września 2015 r., podjęła uchwałę Nr XI.76.2015 „w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Ustanów”. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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.

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), w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia.

W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, że w ustaleniach § 6 ust. 1 pkt 3 uchwały, zdefiniowano pojęcie *przepisów odrębnych* [„Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: (...) 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające

z *prawomocnych decyzji administracyjnych,*”]. Organ nadzoru wskazuje, że prawomocne decyzje administracyjne nie są źródłem powszechnie obowiązującego prawa, a tym samym nie są przepisami odrębnymi. Przepis prawa nie jest decyzją administracyjną, ale samodzielną jednostką redakcyjną tekstu prawnego, którego budowę i nazewnictwo regulują zasady techniki prawodawczej określone w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. (Dz. U. Nr 100, poz. 908). Ponadto, z definicji tej wynika, że w skład przepisów odrębnych mogą również wchodzić przepisy ustawy o p.z.p. wraz z rozporządzeniem wykonawczym do tej ustawy, gdyż ich przepisy nie zostały wykluczone w tej definicji. Tymczasem ustawa, na podstawie której sporządzony został plan miejscowy, nie może być jednocześnie przepisem odrębnym stosowanym przy sporządzaniu tego planu.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, że w ustaleniach uchwały, wprowadzono modyfikację norm obowiązujących w innych aktach prawnych, jak również sformułowano ustalenia wykraczające poza zakres wynikający z art. 15 ustawy o p.z.p. Powyższe dotyczy ustaleń zawartych w § 18 ust. 2 pkt 9 uchwały, w brzmieniu: „2. *Sposób zagospodarowania i zabudowy (...)* 9) *maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki;*”, w których wysokość zabudowy (gabaryty budynków) określono pod kątem sposobu pomiaru wysokości budynku, podczas gdy przedmiotowa kwestia została już uregulowana w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), zgodnie z którym „wysokość budynku, służąca do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”. Organ nadzoru wskazuje, że zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., zarówno z jej części obligatoryjnej, o której mowa w art. 15 ust. 1 i 2, jak również z części fakultatywnej, o której mowa w art. 15 ust. 3, a także z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wynika możliwość definiowania sposobu pomiaru wysokości, lecz jedynie **wymóg określenia gabarytów obiektów i maksymalnej wysokości zabudowy w systemie metrycznym**. Brak jest jednak jakichkolwiek podstaw prawnych do ustalania sposobu pomiaru wysokości budynków. Stanowisko takie znajduje swoje potwierdzenie także w judykaturze, w tym m.in. w orzeczeniach:

- WSA w Krakowie z dnia 21 lutego 2013 r., Sygn. akt II SA/Kr 1775/12;
- NSA w Warszawie z dnia 28 maja 2010 r., Sygn. akt II OSK 531/10;
- NSA w Warszawie z dnia 16 marca 2001 r., Sygn. akt IV SA 385/99;
- NSA w Warszawie z dnia 28 czerwca 2011 r., Sygn. akt II OSK 619/11;
- NSA w Warszawie z dnia 7 maja 2010 r., Sygn. akt II OSK 397/10;
- WSA w Gliwicach z dnia 7 marca 2012 r., Sygn. akt II SA/Gl 748/11;
- WSA w Szczecinie z dnia 5 października 2011 r., Sygn. akt II SA/Sz 717/11;
- WSA w Warszawie z dnia 22 lipca 2014 r., Sygn. akt IV SA/Wa 595/14;
- WSA w Warszawie z dnia 17 marca 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 334/15;
- WSA w Warszawie z dnia 18 marca 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 533/15;
- WSA w Warszawie z dnia 1 kwietnia 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 551/15;
- WSA w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 510/15;
- WSA w Warszawie z dnia 12 maja 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 512/15.

W zakresie powtórzeń i modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z dnia 16 czerwca 1992 r. sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98, opublikowany OSS 2000/1/17). Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

Biorąc powyższe pod uwagę wskazać również należy, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, te zaś są źródłami prawa powszechnie obowiązującego. Mają moc wiążącą na obszarze działania organu, które je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajdują się na samym końcu, tj. za konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi za zgodą wyrażoną w ustawie, ustawami, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi oraz rozporządzeniami. Oznacza to tym samym, konieczność zachowania zgodności z wszystkimi wyżej wymienionymi typami aktów prawnych. Z przytoczonej powyżej hierarchicznej budowy systemu prawa ustawowego wynika zatem w sposób jednoznaczny, że norma wyższa jest podstawą obowiązywania normy niższej. Norma wyższa nie może być również derogowana przez normę niższą (lex interior non derogat legi superiori).

Organ nadzoru wskazuje również, że zgodnie z § 143, w związku z § 142 ust. 2 załącznika do rozporządzenia w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”: „Do aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale II oraz w dziale I rozdziały 2-7, a do przepisów porządkowych - również w dziale I rozdział 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.”. Zgodnie z:

- § 136 załącznika do rozporządzenia „W uchwale i zarządzeniu nie zamieszcza się przepisów prawnych niezgodnych z ustawą, na podstawie której są one wydawane, oraz innymi ustawami i ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi, a także przepisów prawnych niezgodnych z rozporządzeniami.”;
- § 137 załącznika do rozporządzenia „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń.”.

W tej sytuacji uznać należy, iż definiowanie pojęć, które zostały już zdefiniowane w aktach hierarchicznie wyższych, narusza przywołane powyżej przepisy.

Ponadto przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym **do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego należy ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.** Tymczasem zgodnie z ustaleniami zawartymi w:

- § 8 ust. 3 uchwały „Dopuszcza się scalenie nieruchomości objętych planem i dopuszcza się ewentualny podział obszaru planu na mniejsze działki budowlane w trybie indywidualnym.”;
- § 18 ust. 2 pkt 2 uchwały „W ramach obszaru planu dopuszcza się scalenie istniejących działek;”;
- § 18 ust. 2 pkt 3 uchwały „dopuszcza się podział obszaru planu w trybie indywidualnym z wymogiem minimalnej powierzchni działek budowlanych 1500m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości ich frontu 18 m;”;

Z dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika,

że obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego jest określenie **parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości**, tj. określenie: **minimalnej lub maksymalnej szerokości frontów działek, ich powierzchni, a także kąta ich położenia w stosunku do pasa drogowego**.

Tymczasem z cytowanych powyżej ustaleń planu miejscowego zamiast zapisów dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, wprowadzono ustalenia, dotyczące zasad dokonywania **podziału nieruchomości**. Brak jest również podstaw prawnych by uznać ustalenia zawarte w § 18 ust. 2 pkt 3 uchwały, w których „*dopuszcza się podział obszaru planu w trybie indywidualnym*”, jako ustalenia dotyczące procedury scalenia i podziału, nie tylko z uwagi na cytowany powyżej zapis, jak również z uwagi na brak określenia wymaganego przepisem § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego**.

W kontekście powyższych unormowań, wskazać należy, że procedura *scalenia i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stanowi **dwie różne, odrębne procedury** określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 r. poz. 782 z późn. zm.). Wskazuje na to już art. 1 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż „*Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości*”. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy. Otóż na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. „*Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości*”, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich, tj. Rozdział 1 pn. „*Podziały nieruchomości*” oraz Rozdział 2 pn. „*Scalanie i podział nieruchomości*”. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż **kwestia (procedura) dotycząca podziałów nieruchomości, nie jest tożsama z procedurą scalenia i podziału**.

Organ nadzoru wskazuje, że stosownie do wymagań wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obligatoryjne jest określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału winny więc określać parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, **w szczególności** minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnię oraz **określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego**. Brak pełnych ustaleń w powyższym zakresie wywołuje swoje konsekwencje, **wobec niemożności zastosowania w praktyce przepisów odrębnych**, w tym przede wszystkim art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl przywołanego powyżej przepisu, gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, a szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości, **nie zaś podziału nieruchomości**, określa plan miejscowy (art. 102 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z kolei art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym, **albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem**. Biorąc pod uwagę ustalenia planu miejscowego, w przypadku wystąpienia właścicieli nieruchomości o dokonanie procedury scalenia i podziału nieruchomości nie będzie możliwe ono do przeprowadzenia, wobec braku pełnych ustaleń w powyższym zakresie. Tym samym ustalenia te wprost naruszają art. art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie możliwości dokonania scalenia i podziału nieruchomości w sytuacji gdy **wystąpią o to właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem**.

Zwrócić również należy uwagę na fakt, iż przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., nie upoważniały rady gminy do określenia zasad i warunków podziałów nieruchomości, innych niż dokonywane w trybie scalania i podziału nieruchomości, w przeciwieństwie do art. 10 ust. 1 pkt 7 nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Określenie *minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej* może z kolei nastąpić, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Oznacza to, że Rada Gminy Prażmów uprawniona była do określenia minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej, nie była natomiast uprawniona do określania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w ramach procedury podziału nieruchomości.

Z przywołanych powyżej zapisów jednoznacznie wynika, iż warunki i zasady *podziału nieruchomości* ustala ustawa o gospodarce nieruchomościami, określając kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy dotyczy on nieruchomości położonych na obszarze, dla którego uchwalono plan miejscowy, jak i na obszarze, dla którego brak jest takiego planu (art. 93, art. 94, art. 95 ustawy jw.). Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości, ustawa wskazuje zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 1 ustawy jw.), przy czym zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Natomiast sama ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez właściwy organ (organ wykonawczy gminy) w postępowaniu administracyjnym (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Tym samym rada gminy nie posiada kompetencji do tego, aby w formie uchwały, określać zasady i warunki dokonywania podziału nieruchomości na obszarze objętym planem.

Zawierając, w omawianym przepisie, regulację odnoszącą się do podziałów nieruchomości Rada Gminy Prażmów naruszyła tym samym dyspozycję art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., wykraczając poza zakres delegacji ustawowej określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał radzie do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wkroczyła również w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy, bowiem to wójt, burmistrz albo prezydent miasta po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego decyduje, czy podział jest dopuszczalny, czy też nie. O tym, jaka winna być szerokość frontu działki będzie decydować możliwość zrealizowania, na proponowanej do wydzielenia działce o wskazanym w planie parametrze, określonego planem przeznaczenia terenu oraz możliwość zrealizowania określonych planem warunków zabudowy, co oceniane będzie w postępowaniu administracyjnym. Wprowadzenie w uchwale zapisów ograniczających podziały nieruchomości powoduje sprzeczność pomiędzy zapisami ustawowymi, a aktem prawa miejscowego.

Zwrócić przy tym należy uwagę, iż przepisy gminne, a takim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być wydane wyłącznie w zakresie obowiązujących przepisów wyższego rzędu (Konstytucja, ustawa, rozporządzenie) i w zakresie upoważnień wyraźnie tam udzielonych organom gminy. Wobec hierarchiczności źródeł prawa, akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być z nimi sprzeczne.

Organ nadzoru pragnie również podkreślić, iż ustawodawca w sposób wyraźny i jednoznaczny wyraził swą intencję, co do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. W sposób jasny i wyraźny dokonał również zmian w przedmiotowej ustawie dodając art. 15 ust. 3 pkt 10 (dla procedur rozpoczętych po 21 października 2010 r.) umożliwiając tym samym określenie *minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej*. W doktrynie prawa wykształcone zostały zasady, co ważniejsze zaakceptowane przez judykaturę, hierarchicznego stosowania

poszczególnych rodzajów wykładni. Pierwszeństwo ma wykładnia językowa (gramatyczna), na której poprzestajemy wtedy, kiedy sens przepisu jest wystarczająco jasny przy zastosowaniu dyrektyw językowych. Do kolejnych rodzajów wykładni można sięgać wtedy, gdy wynik wykładni językowej nie jest zadawalający, ze względu na brak jednoznaczności otrzymanej interpretacji. W tym przypadku przepisy są jednoznaczne. Niemniej jednak należy przywołać, w tym miejscu, również zasadę racjonalnego ustawodawcy, który unika tworzenia przepisów zbędnych, czy też powtarzających normy prawne zawarte już w tej samej ustawie. Gdyby przyjął, iż istnieje przesłanka do określenia zasad podziału nieruchomości rozumianych, jako scalenie i podział nieruchomości, to czemuż służyć by miała zmiana ustawy polegająca na dodaniu możliwości określenia parametru nowotworzonej działki budowlanej (o której mowa w art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z. p.) skoro można by to było zrobić w oparciu o przepis art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p.?

Z kolei ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 oraz § 18 ust. 2 pkt 2 uchwały, wskazują na możliwość *scalenia nieruchomości*, czy też *scalenia istniejących działek*, przy czym z uchwały nie wynika, iż przedmiotowe „*scalenie*” dotyczy procedury *scalenia i podziału nieruchomości*, lecz *scalenia* rozumianego, jako połączenie kilku sąsiadujących ze sobą działek i tym samym wprowadzenia stosownych zmian do ewidencji gruntów i budynków. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia uchwały należy je rozpatrywać w świetle przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.) oraz wydanego na jego podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r. poz. 542). W świetle § 9 ust. 1 ww. rozporządzenia, działkę ewidencyjną może stanowić wyłącznie ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, o ile jest jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Powyższe oznacza, że połączyć w jedną można wyłącznie działki jednorodne fizycznie i prawnie. Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne stanowią ciągły obszar gruntu (są jednorodne fizycznie). Z kolei obszar gruntu jednorodny pod względem prawnym to obszar gruntów stanowiących przedmiot prawa własności tej samej osoby (współwłasności tych samych osób). Każda z łączonych działek musi mieć tego samego właściciela (tych samych współwłaścicieli). Z kolei z § 9 ust. 6 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, w przypadku połączenia działek ewidencyjnych składającej się z co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych, w którym nie uwzględniono dotychczasowych granic działek ewidencyjnych przebiegających wewnątrz tej nieruchomości, nowo powstałe działki ewidencyjne oznaczają się kolejnymi, niewykorzystanymi w danym obrębie, liczbami naturalnymi.

Wskazać przy tym należy, iż powyższe kwestie regulują przepisy ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Ustalenia w powyższym zakresie wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego, który został szczegółowo określony przez ustawodawcę w art. 15 ustawy o p.z.p.

Zdaniem organu nadzoru, kwestionowane powyżej przepisy uchwały stanowią nie tylko niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych, ale również w sposób nieuzasadniony rozszerzają kompetencję organu uchwałodawczego gminy. Tym samym naruszono zasady sporządzania planu pojmowane, jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy w zakresie zawartości ustaleń planu.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Gminy Prażmów, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, iż organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne

zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa. Upoważnienie do wydawania przepisów wykonawczych odgrywa bowiem podwójną rolę – formalną, tworząc podstawę kompetencyjną do wydawania aktów prawnych, oraz materialną, będąc gwarancją spójności systemu prawa oraz koherencji treściowej przepisów. Zarówno w doktrynie, jak również w orzecznictwie ugruntował się pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiegokolwiek organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych*”.

Zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., **każde 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 przepisie tym ustawodawca jednoznacznie wskazał, iż każde naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, wywołuje sankcje w postaci konieczności stwierdzenia nieważności uchwały, bez ich wartościowania z uwagi na stopień naruszeń, i to właśnie te naruszenia, legły u podstaw wydanego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XI.76.2015 Rady Gminy Prażmów z dnia 24 września 2015 r. „w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Ustanów”, w części dotyczącej ustaleń:

- § 6 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- § 8 ust. 3 uchwały;
- § 18 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- § 18 ust. 2 pkt 3 uchwały, w zakresie sformułowania: „*dopuszcza się podział obszaru planu w trybie indywidualnym (...) przy minimalnej szerokości ich frontu 18 m (...)*”;
- § 18 ust. 2 pkt 9 uchwały, w zakresie sformułowania: „*(...) od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki (...)*”;

co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Wojewoda Mazowiecki:  
*Jacek Kozłowski*





# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 21 grudnia 2015 r.

Poz. 11620

### UCHWAŁA NR XI.76.2015 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 24 września 2015 r.

#### w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Ustanów

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XL/291/2013 Rady Gminy w Prażmowie z dnia 22 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów i w nawiązaniu do uchwały nr XXIX/239/2005 Rady Gminy Prażmów z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów - części wsi Ustanów*, Rada Gminy w Prażmowie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów i uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Prażmów Nr **XL/291/2013** z dnia 22 października 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ustanów, w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do tej uchwały, zmienia się przeznaczenie terenu i ustala się sposób zagospodarowania.

**§ 2. 1.** Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Prażmów”

2. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są działki o numerach ewidencyjnych 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/17, 78/18, 78/19 i 78/1 w Ustanowie przeznaczone na usługi zdrowia i inne usługi towarzyszące usługom zdrowia.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

**§ 4. 1.** Integralną część planu stanowi:

- 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego granicami planu.

- 1) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy  
przeznaczenie terenu;
  - d) UZ - usługi zdrowia wraz z innymi usługami towarzyszącymi usługom zdrowia,
- 2) Następujące oznaczenie graficzne ma charakter informacyjny:
  - a) rejon głównego wjazdu na działkę usługową (oznaczenie poza obszarem planu)

**§ 5. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:**

- 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczającej teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad kształtowania zabudowy i wskaźników 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,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**2. W planie nie ustala się ze względu na brak występowania w obszarze planu:**

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 6. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Gminy Prażmów dotyczącą zagospodarowania przestrzennego części wsi Ustanów dla w/w działek ewidencyjnych w §3.1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno zajmować minimum 51% powierzchni terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,

- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających do 0,75 m poza ten obrys okapów, balkonów, daszków itp. elementów architektonicznych,
- 9) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, spełniające standardy środowiskowe, których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, czyli nie jest to produkcja; prowadzenie działalności nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnego z ich przeznaczeniem,
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których potencjalna uciążliwość zamyka się w granicach działek, na których są lokalizowane; w ramach tych usług wyklucza się możliwość lokalizacji grupy usług z zakresu motoryzacji, jak np. stacje paliw, lakiernie czy gospodarki odpadami, tj. punkty skupu złomu lub odpadów wtórnych, demontaż pojazdów itp.,
- 11) usługach zdrowia oznaczonych symbolem literowym UZ w planie miejscowym - należy przez to rozumieć ośrodek rehabilitacyjno-leczniczy, zajmujący się opieką nad ludźmi starszymi, poprzez zapewnienie im miejsca zamieszkania – spokojnej starości, uzupełniony o działalność ambulatoryjną medyczną, przy czym zakres opieki medycznej w ośrodku nie obejmuje działalności szpitalnej.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 7. 1. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego**

- 1) W zakresie układu przestrzennego poprzez:
  - a) wskazanie na rysunku planu terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy, gdzie można zlokalizować budynek lub budynki usługowe;
  - b) wskazanie zasad i wskaźników zagospodarowania w/w terenu w §18;
  - c) ustalenie rejonu głównego wjazdu na teren,
  - d) ustalenie sposobu zagospodarowania i zabudowy z podaniem parametrów zabudowy, kształtowania ścian zewnętrznych i dachów;
- 2) W zakresie układu funkcjonalnego poprzez:
  - a) ustalenie w tekście planu w §18 przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - b) rozwój zabudowy usług zdrowia na terenie dotychczas niezabudowanym, użytkowanym rolniczo, położonym wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

### **§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :**

- 1) Ustala się zakaz lokalizowania inwestycji zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego,
- 2) Oddziaływanie na środowisko, projektowanego przedsięwzięcia, wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykroczać poza granice działek usług zdrowia i innych usług; oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją mieszkaniową,
- 3) W planie nakazuje się wyposażenie docelowo terenu i zabudowy w pełną infrastrukturę techniczną;
- 4) Zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych;
- 5) Zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych;

- 6) Zakaz składowania w obszarze planu odpadów lub gruntów zawierających odpady;
- 7) W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zapisy §16 niniejszej uchwały.

2. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się dla terenów przeznaczonych na usługi zdrowia i inne usługi zapewnić standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się scalenie nieruchomości objętych planem i dopuszcza się ewentualny podział obszaru planu na mniejsze działki budowlane w trybie indywidualnym.

4. 1) W planie określa się minimalny 40% udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

2) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki .

5. Ze względu na położenie obszaru planu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK), zagospodarowanie tych terenów wymaga uwzględnienia obowiązujących na tych terenach przepisów odrębnych.

#### **§ 9. 1. Ustala się zasady obsługi inżynieryjnej obszaru:**

- 1) nakaz budowy wodociągu, gazociągu, położenia kabli elektroenergetycznych nn, kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji sanitarnej – poza terenami dojazdów i parkingu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej w obszarze planu takich, jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych;
- 3) docelowo ustala się pełne uzbrojenie inżynieryjne terenu i zabudowy w zakresie podanym w §9 ust.1 i 2.

#### **§ 10. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę w planie ustala się**

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu „Krupia Wólka”

#### **§ 11. 1. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych w planie ustala się:**

- 1) nakaz docelowego objęcia systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej zabudowy,
- 2) nakaz przyłączenia się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i po przyłączeniu likwidacja szczelnych zbiorników na nieczystości stałe;
- 3) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do cieków powierzchniowych, oczek wodnych i do gruntu,
- 4) dopuszcza się zastosowanie systemu wchłaniania wód opadowych do gruntu na terenach zieleni ogrodowej;
- 5) w przypadku odprowadzania wód deszczowych z dojazdów, placów manewrowych parkingów i usług nakaz budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami retencyjnymi na podczyszczone wody do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej; opadowej z powierzchni parkingu przed wprowadzeniem wody do systemu kanalizacyjnego;
- 6) dopuszcza się stosowanie zbiorników, rowów odwadniających itp. rozwiązań dla spowolnienia odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych.

#### **§ 12. 1. W zakresie ucieplnienia w planie ustala się:**

- 1) ucieplnienie w oparciu o źródła lokalne tj. głównie gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalaczynnego,
- 2) dopuścić stosowanie do ogrzewania alternatywnych ekologicznych nośników energetycznych, takich jak paliwa stałe, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna i in.

#### **§ 13. 1. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:**

- 1) gazyfikację obszaru planu gazem średnioprężnym przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,

- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy zarówno na cele bytowo- gospodarcze jak i cele grzewcze,
- 3) stosowanie obowiązujących warunków technicznych jakim winny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów,
- 5) nakaz zarezerwowania trasy dla projektowanej sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych;
- 6) budowa sieci gazociągowej poza granicą jezdni.

**§ 14. 1. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ 110/15kV „Piaseczno” oraz istniejących stacji transformatorowych,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- 3) prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. 1. W zakresie telekomunikacji plan ustala:**

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne
- 2) kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- 3) zapewnienie dostatecznego zasięgu telekomunikacji elektronicznej w oparciu o stacje bazowe poza obszarem planu.

**§ 16. 1. W zakresie gospodarki odpadami :**

- 1) Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
- 2) Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów na miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

**§ 17. 1. Dostępność komunikacyjna obszaru** planu z istniejącej drogi wewnętrznej od południowej strony, która łączy się z ul. Kościelną w Ustanowie.

**2. Ustala się zasady parkowania :**

- 1) Potrzeby własne w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, przy zachowaniu następujących wskaźników:
  - a) minimum 3 miejsca postojowe /100 m<sup>2</sup> pow. zabudowy;
- 2) Obsługa parkingowa usług zdrowia z parkingu planowanego w południowej części obszaru planu.

**Rozdział 3.  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem UZ w planie ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) usługi zdrowia wraz z innymi usługami towarzyszącymi usługom zdrowia
- 2) dopuszczone:
  - a) zieleń urządzona ogrodowa;
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne

**2. Sposób zagospodarowania i zabudowy**

- 1) Teren usług zdrowia wraz z innymi usługami towarzyszącymi usługom zdrowia na działkach ewid. o numerach 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/17, 78/18, 78/19 i 78/1 w Ustanowie;
- 2) W ramach obszaru planu dopuszcza się scalenie istniejących działek;
- 3) dopuszcza się podział obszaru planu w trybie indywidualnym z wymogiem minimalnej powierzchni działek budowlanych 1500m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości ich frontu 18 m;
- 4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
- 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 50% powierzchni działki.
- 6) Maksymalna intensywność zabudowy 0,5, minimalna intensywność zabudowy 0,04;
- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy : 4 m od linii rozgraniczających terenu UZ
- 8) Nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej ogrodowej na terenie UZ;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy –12,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki;
- 10) dachy płaskie; dopuszcza się realizację dachu wysokiego o maksymalnym spadku połaci dachowych w stosunku do poziomu do 45°;
- 11) kolorystyka ścian zewnętrznych obiektów stonowana; materiały wykończeniowe ścian zewnętrznych: tynki szlachetne, drewno, ceramika, metal, szkło; zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych;
- 12) zakaz stawiania reklam na terenie ośrodka; dopuszczone tablice informacyjne dotyczące tej nieruchomości;
- 13) W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §7;
- 14) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska obowiązują ustalenia §8
- 15) W zakresie zasad obsługi inżynierskiej obszaru obowiązują ustalenia §9-16
- 16) W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują ustalenia §17 oraz ustala się 20 miejsc do parkowania jako minimalną liczbę, w tym 20% miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową o wymiarach dostosowanych dla osób niepełnosprawnych.
- 17) W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu jego docelowego zagospodarowania, ustala się dotychczasowy sposób urządzania i użytkowania tj. jako teren rolniczy.

#### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 19. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 20%.

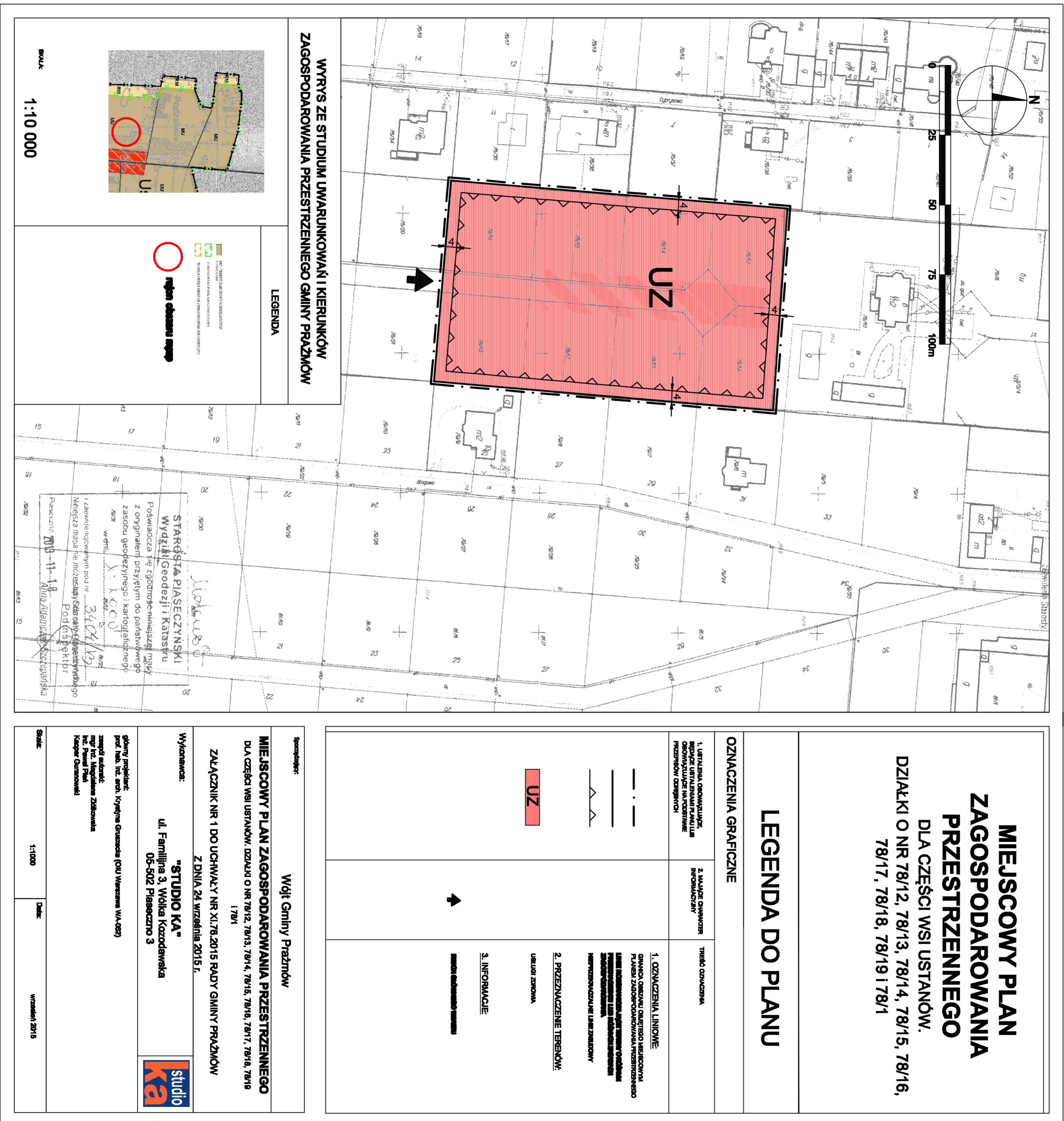
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 21. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy Prażmów.

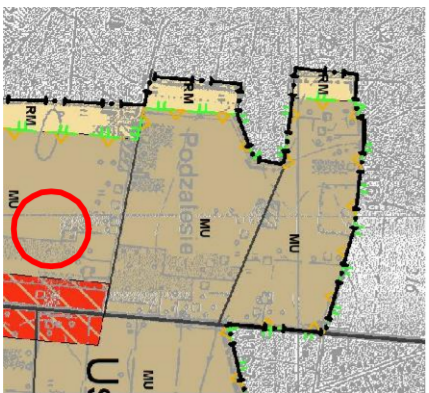
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów

**Robert Dulewski**



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW**



SKALA

1:10 000

**LEGENDA**

- STANOWISKO PLANOWANEGO OBIEKTU
- REGION OBRAMOWU REGIONU



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI USTANÓW. DZIAŁKI O NR 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/17, 78/18, 78/19 I 78/1**

**LEGENDA DO PLANU**

**OZNACZENIA GRAFICZNE**

1. USTALENIA OGRANICZUJĄCE, REGIONY USTALENIAJĄCE I PLANULIS OGRANICZUJĄCE W PODSTAWIE PRZEBIEGÓW ODRĘBNYCH	2. MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY	TRÓJCĘ OZNACZENIA

1. OZNACZENIA LINIOWE:  
GRANICA OBRAMOWI OBLĘTTERO WIERZCOWYMA  
PLANULIS ZAGOSPODAROWANYM PRZESTRZENNEGO  
PLANULIS ZAGOSPODAROWANYM PRZESTRZENNEGO  
PLANULIS ZAGOSPODAROWANYM PRZESTRZENNEGO  
PLANULIS ZAGOSPODAROWANYM PRZESTRZENNEGO  
PLANULIS ZAGOSPODAROWANYM PRZESTRZENNEGO

2. PRZEZNACZENIE TERENÓW:  
URZĄD ZAKOMA

3. INFORMACJE:  
REGION OBRAMOWU REGIONU

Sprowadzając: **Wójt Gminy Prażmów**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI USTANÓW, DZIAŁKI O NR 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/17, 78/18, 78/19 I 78/1**

**ZAJĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI.78.2015 RADY GMINY PRAŻMÓW Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2015 R.**

Wykonawca: **"STUDIO KA"**  
ul. Farnińska 3, Wólka Kozodławska  
05-502 Piaseczno 3



główny projektant:  
prof. hab. inż. arch. Krystyna Guzowska (OU Warszawa WA-002)

zespół autorski:  
inż. inż. Magdalena Zakłowska  
inż. Paweł Pisk  
Krzysztof Gutrowski

Skala: 1:1000 Data: wrzesień 2015

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XI.76.2015  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 24 września 2015 r.

### **ROZTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PLANU**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 8 czerwca 2015 r. do 3 lipca 2015 r. oraz minimum 14 dni po nim następujących tj. do dnia 20 lipca 2015 r. nie złożono uwag do przedmiotowego planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów  
Robert Dulewski



Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XI.76.2015  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 24 września 2015 r.

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI USTANÓW**

### **ROSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU FINANSOWANIA**

- I. Wstęp.
- II. Podstawy prawne.
- III. Cele i metody opracowania.
- IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.
- V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.
- VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów.

#### **I. Wstęp.**

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Wójta Gminy art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647)

#### **II. Podstawy prawne.**

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647)
- Ustawa o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) - Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, z późn. zm.)

#### **III. Cele i metody opracowania.**

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów, które należą do zadań własnych Urzędu Gminy Prażmów oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów.

**IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.**

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

**V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Prażmów.**

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie Prażmów zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jego zadań własnych.

**VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ustanów nie wykazała żadnych kosztów do poniesienia przez gminę.

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów  
Robert Dulewski