



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 7 lutego 2018 r.

Poz. 1284

**Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.9.2018.JF**

**Wojewody Mazowieckiego**

z dnia 2 lutego 2018 r.

dotyczy uchwały Nr XXXVI.321.2017 Rady Gminy Prażmów z 28 grudnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów I - etap I.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

WNP-I.4131.9.2018.JF

Warszawa, 2 lutego 2018 r.

**Rada Gminy Prażmów  
ul. Piotra Czołchańskiego 1  
05 – 505 Prażmów****Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXXVI.321.2017 Rady Gminy Prażmów z 28 grudnia 2017 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap I”, w części ustaleń:

- § 3 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) na każdym terenie (...)”;
- § 5 pkt 2 uchwały;
- § 6 pkt 3 uchwały;
- § 6 pkt 4 uchwały;
- § 18 pkt 2 uchwały.

**Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 28 grudnia 2017 r. Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę Nr XXXVI.321.2017 „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap I”. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień 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.

Z dyspozycji art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków

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

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do wewnętrznie sprzecznych ustaleń jej części tekstowej. Zgodnie bowiem z ustaleniem § 3 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „1) na każdym terenie dopuszcza się wszelkie obiekty stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenu, w tym między innymi obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej itp., dla których dopuszcza się kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, z zastrzeżeniem § 7 pkt 6;”, podczas, gdy z ustaleń § 8 pkt 19 uchwały, wynika, iż „19) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach, w tym między innymi na terenach zabudowy zagrodowej, jednakże tylko wówczas gdy nie będzie to powodować potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.”.

Biorąc pod uwagę powyższe istnieje konieczność stwierdzenia nieważności § 3 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „na każdym terenie (...)”, co doprowadzi do wewnętrznej spójności uchwały, nie naruszając przy tym komunikatywności pozostałych ustaleń planistycznych.

Ponadto, stosownie do wymogów art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., „2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;”. Zgodnie § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) „ustalenia dotyczące szczególonych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”.

Tymczasem, w ramach ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, sformułowano ustalenia dotyczące podziału nieruchomości. Powyższe wynika z:

- § 6 pkt 3 i 4 uchwały, w brzmieniu: „*Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości: (...) 3) podziały własnościowe istniejące przed wejściem w życie planu, niespełniające wymagań dotyczących minimalnej powierzchni, ustalonych dla poszczególnych terenów, zachowuje się i dopuszcza do zainwestowania, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu; 4) adaptuje się działki powstałe w wyniku wydzielenie dróg wyznaczonych na rysunku planu, przylegające do tych dróg, umożliwiając ich zagospodarowanie nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;”;*
- § 18 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „*Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 19.WS: (...) 2) zasady podziału geodezyjnego - zakaz dalszego podziału;”.*

Przypomnieć należy, iż procedura *scalenia i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stanowi dwie różne, odrębne procedury określone w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). 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 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).

Zawierając regulacje odnoszące się do podziałów nieruchomości, rada 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, a winno to wynikać z określonego planem przeznaczenia terenu oraz z możliwości zrealizowania określonych planem warunków zabudowy i oceniane będzie w postępowaniu administracyjnym.

Zwrócić należy uwagę na fakt, iż przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, nie upoważniały rady gminy do określenia zasad i warunków podziałów nieruchomości, tylko do określenia zasad i warunków 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.).

Natomiast określenie *minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej* może nastąpić, na podstawie dyspozycji 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). Skoro Rada Gminy Prażmów przystąpiła do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego w dniu 14 marca 2012 r., to tym samym, miała możliwość określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej **działki budowlanej**.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14, wskazał, iż „Istotą scalenia i późniejszego podziału nieruchomości jest stworzenie podstaw dla bardziej efektywnego wykorzystania i zagospodarowania terenów przeznaczonych na szczególne inwestycje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Postępowanie to ma na celu przede wszystkim ułatwienie realizacji globalnej i kompleksowej zmiany konfiguracji rozmieszczenia poszczególnych nieruchomości celem korzystniejszego ich zagospodarowania, stworzenia dostępu do dróg publicznych, uzbrojenia oraz urządzenia infrastruktury technicznej. W uproszczeniu można przyjąć, że scalenie polega na połączeniu w jedną całość kilku czy nawet kilkudziesięciu rozdrobnionych lub też niekorzystnie położonych nieruchomości celem późniejszego dokonania ponownego podziału na tę samą ilość nieruchomości, które podlegały scaleniu, z zachowaniem proporcji w zakresie powierzchni tych scalonych nieruchomości, jednakże ze zmianą w zakresie ich usytuowania a także przeznaczenia - z jednoczesnym wydzieleniem odpowiednich dróg i urządzeniem infrastruktury technicznej dla wszystkich nieruchomości biorących udział w scaleniu. Ma to na celu efektywniejsze wykorzystanie określonego terenu. "Scalenie i podział" obejmuje więcej niż jedną nieruchomość, w konsekwencji powyższego w postępowaniu tym występuje zarówno wielość podmiotów w nim uczestniczących jak i wielość przedmiotów [nieruchomości]. W postępowaniu tym reprezentowane są indywidualne interesy poszczególnych jednostek jak również interesy wspólne dla wszystkich zainteresowanych łącznie z odniesieniem także do celów publicznych. Stąd też ustawodawca, uwzględniając złożoność ww. procedury i wielość podmiotów w niej uczestniczących, wielkość objętego postępowaniem terenu a także okoliczność, że dotychczas niekorzystnie usytuowane i o niekorzystnych parametrach nieruchomości w wyniku tego postępowania mają zyskać pożądany z punktu widzenia planowania i zagospodarowania przestrzennego – efekt – uznał za konieczne określenie w planie zasad scalenia i podziału. Zgodnie z § 4 ust. 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”. Tego typu ustalenia mogą być respektowane wyłącznie na dużym obszarze w ramach procedury kształtowania przestrzennego danego terenu.

Czym innym jest natomiast "podział nieruchomości", który zresztą nie został ustawowo zdefiniowany. W doktrynie, w zależności od kontekstu, wyróżnia się podział "prawny"; podział "wieczystoksięgowy" albo wyłącznie administracyjny [inaczej "geodezyjny" lub "ewidencyjny"] podział nieruchomości (por. np. G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości, Problematyka prawna*, Lexis Nexis, Warszawa 2009, s. 241, 562; M. Wolanin [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2009, s. 442 i n). Zasady i tryb administracyjnego postępowania o podział nieruchomości regulują przepisy zawarte w art. 92 – 100 ugn oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004, Nr 268, poz. 2663). Przedmiotem takiego administracyjnego postępowania podziałowego jest zatwierdzenie w formie decyzji administracyjnej projektu podziału nieruchomości, tj. zatwierdzenie geodezyjnego (ewidencyjnego) wydzielenia w ramach jednej działki ewidencyjnej większej liczby działek ewidencyjnych.

Mylenie tych dwóch procedur (scalenia i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości) i ustanawianie w mpzp zamiennych ustaleń w tym zakresie – z punktu widzenia techniki

*legislacyjnej należy uznać za niedopuszczalne. (...) Sporny plan dopuszcza np. "możliwość dokonywania podziału na działki budowlane" bądź ustanawia zakaz takiego podziału (np. w § 17 ust. 4 uchwały, § 21 ust. 5 uchwały, w § 23 ust. 4 uchwały) a przy tym (również bez podstawy prawnej) określa parametry: minimalnej szerokości wydzielanych działek budowlanych, powierzchni wydzielanej działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (§ 11 ust. 9, § 13 ust. 8, § 15 ust. 7 i § 16 ust. 6 uchwały, w § 8 ust. 20 uchwały). Trzeba podkreślić, że przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 upzp w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, nie upoważniały rady gminy do określenia zasad i warunków podziału nieruchomości, tylko do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Aktualne brzmienie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również nie daje podstaw do określania w planie zasad podziału nieruchomości gdyż wszelkie wymogi w tym zakresie określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Określenie w mpzp minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej może nastąpić (zresztą fakultatywnie) w oparciu o art. 15 ust. 3 ust. 10 upzp dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Skoro zatem Rada Gminy P. , przystąpiła do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego w dniu [...] czerwca 2010 r. (uchwała Nr [...]), to tym samym, jak słusznie zarzucił Wojewoda, nie miała podstaw do określenia w mpzp zarówno minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, a tym bardziej nie miała podstaw prawnych do określenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w odniesieniu do trybu podziału czy kąta położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego. (...) W tym kontekście należy jednoznacznie podkreślić, że przedmiotem pojedynczego podziału nieruchomości jest konkretna działka ewidencyjna, która już z samego założenia tj. przed dokonaniem podziału (ani gdy chodzi o szerokość frontu ani gdy chodzi o kąt położenia granic w stosunku do drogi) może nie spełniać parametrów określonych w mpzp. Utrzymanie powyższych zapisów planu w obrocie prawnym skutkowałoby niezasadnym ograniczeniem konstytucyjnie chronionego prawa własności a w szczególności prawa do dysponowania i rozporządzania nieruchomością. Wszelkie ograniczenia prawa własności po pierwsze winny być proporcjonalne do zamierzonego celu a ponadto winny wynikać wyłącznie z aktu prawa o randze ustawowej a nie z aktu prawa miejscowego. Wprowadzenie w mpzp ograniczeń prawa własności musi mieć umocowanie w ustawie, a tego, gdy chodzi o zasady podziału nieruchomości ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje."*

Z istoty scalenia i podziału wynika zatem wprost, że po całkowitym zniesieniu dotychczasowych granic działek powstają nowe działki.

W kontekście powyższych unormowań wskazać należy, iż orany gminy Prażmów zobligowane były do określenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., jak również uprawnione były, na mocy art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., do określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej. Nie były jednak uprawnione na mocy przywołanych powyżej przepisów do formułowania ustaleń w zakresie zachowania oraz adaptacji istniejących podziałów a także wprowadzania zakazu podziałów nieruchomości, bowiem kompetencje w zakresie normatywnej treści planu miejscowego nie przewidują formułowania ustaleń dotyczących zasad i warunków podziału nieruchomości. Kompetencje te wynikają i zawarte zostały w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami. Tym samym naruszone zostały w sposób istotny zasady sporządzania planu pojmowane, jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej, przez uprawnione organy, w zakresie zawartości ustaleń planu, bowiem przepisy obowiązujące w dacie podjęcia przedmiotowej uchwały, na podstawie 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, upoważniały organy gminy, w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, wyłącznie do określenia powierzchni działek, minimalnej

lub maksymalnej szerokości frontów **działek**, a także kąta położenia **działek** w stosunku do pasa drogowego oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p.

Stanowisko, w zakresie określenia zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, znajduje swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w orzeczeniach:

- NSA w Warszawie z 19 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 814/12;
- NSA w Warszawie z 5 grudnia 2012 r., sygn. akt II OSK 2274/12;
- WSA w Warszawie z 15 października 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1515/13;
- WSA w Warszawie z 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14;
- WSA w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12;
- WSA w Warszawie z 12 lutego 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 897/14.

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 jakiemuś 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”*.

Organ nadzoru wskazuje również, iż 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. Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza ponadto ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

W zakresie powtórzeń i modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z 16 czerwca 1992 r., sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z 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 bowiem 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.

Tymczasem, ustalenia zawarte w **§ 5 pkt 2** uchwały, w brzmieniu: „2) na obszarach stref, o których mowa w *ust. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.*”, wykraczają poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określania w planie miejscowym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym określania nakazów i zakazów, obowiązujących w *granicach stref ochrony archeologiczno - konserwatorskiej* wyznaczonych w planie.

W związku z przedstawionymi uregulowaniami organ nadzoru wskazuje, że w świetle art. 7 pkt 4 i art. 19 ust. 3 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. po. 2187), jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p., w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Konkretyzację ww. przepisu odnaleźć możemy na gruncie § 4 pkt 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że „ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów”. Wskazane upoważnienia określają kompetencję do określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencja ta nie oznacza jednak pełnej dowolności i musi być wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa.

W ocenie organu nadzoru, wskazane uregulowanie uchwały, wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym określenia nakazów i zakazów, obowiązujących dla zabytków nieruchomych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

W tym konkretnym przypadku, kwestionowany przez organ nadzoru zapis **§ 5 pkt 2** uchwały stanowi zarówno w części modyfikację i powtórzenie art. 91 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z którego wynika, iż: „4. Do zadań wykonywanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków należy w szczególności: (...) 5) sprawowanie nadzoru nad prawidłowością prowadzonych badań konserwatorskich, architektonicznych, prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i innych działań przy zabytkach oraz badań archeologicznych;”. W zakresie władztwa planistycznego gminy i obowiązku zawarcia w planie postanowień, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p., nie mieści się bowiem kompetencja do regulowania kwestii związanych z postępowaniem administracyjnym dotyczącym ustanawiania nadzoru archeologicznego.



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 w sposób istotny zasady sporządzania planu pojmowane, jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy w zakresie zawartości ustaleń planu. W tej sytuacji oznacza to konieczność stwierdzenia nieważności wskazanej powyżej jednostki redakcyjnej uchwały.

Organ nadzoru wskazuje również, że zgodnie z § 143, w związku z § 142 ust. 2 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) „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 które są one wydawane, oraz innymi ustawami i ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi, a także przepisów prawnych niezgodnych z rozporządzeniami.”. Również, stosownie do dyspozycji § 137 załącznika do ww. rozporządzenia, „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń.”. Brak jest tym samym podstaw prawnych do formułowania ustaleń, o których mowa w § 5 pkt 2 uchwały.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji:

- art. 15 ustawy o p.z.p. oraz art. 7 Konstytucji RP w zakresie przestrzegania granic kompetencji do formułowania ustaleń w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi;
- 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, w zakresie formułowania ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych, które byłyby inne gdyby do powyższych naruszeń nie doszło.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXVI.321.2017 Rady Gminy Prażmów z 28 grudnia 2017 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap I”, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, 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

Zdzisław Szipiera



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 15 marca 2018 r.

Poz. 2618

### UCHWAŁA NR XXXVI.321.2017 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 28 grudnia 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Prażmów, w oparciu o uchwałę Nr XX/132/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 14 marca 2012 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów I, zmienioną uchwałą Nr XXVI.217.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 grudnia 2016 r., po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów, przyjętego uchwałą Nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 r., zmienioną uchwałą Nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 r. uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi "Prażmów I" - etap I, obejmujący obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych nr: 36/10, 36/11, 36/12, 36/13, 30/8, 30/7, 29/2, 28/2, 27, 11/7, 11/9, 11/4, 11/10, 11/11, środkiem rzeki Zielonej, środkiem ulicy Czołchańskiego oraz środkiem ulicy Ryxa, z wyłączeniem dwiema częściami, określonymi w § 1 ust. 3 uchwały Nr XXVI.217.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 grudnia 2016 r., położony w Prażmowie, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1000.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej, powierzchniowych wód śródlądowych, drogi publicznej klasy głównej, drogi publicznej klasy zbiorczej, drogi publicznej klasy lokalnej, dróg publicznych klasy dojazdowej, drogi wewnętrznej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;

- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) części terenów MN,U, dla których dopuszcza się budynki usługowe bez konieczności lokalizacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 5) części terenów przeznaczone do zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) granice stref ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa § 1 ust. 1 na następujące tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1.MN,U, 2.MN,U, 4.MN,U, 5.MN,U, 6.MN,U, 7.MN,U, 10.MN,U, 13.MN,U, 17.MN,U, 18.MN,U;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 9.MN/U, 11.MN/U;
- 3) zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 15.U/MN, 16.U/MN;
- 4) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 8.U, 14.U;
- 5) zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: 3.MR, 12.MR;
- 6) powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczony symbolem 19.WS;
- 7) drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem 20.KD-G;
- 8) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem 21.KD-Z;
- 9) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 22.KD-L;
- 10) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 23.KD-D, 24.KD-D, 25.KD-D, 26.KD-D, 27.KD-D;
- 11) drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 28.KD-W.

6. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 5 mają charakter porządkowy.

**§ 2. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 1 ust. 4 pkt 2, oznaczoną symbolem i pokazaną na rysunku planu, dla której sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczających lub od proponowanych pasów prowadzenia dojazdów do gruntów rolnych, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe o wysięgu nie większym niż 1,5 m, a także: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
- 3) istniejącym zagospodarowaniu, istniejących budynkach itd. - należy przez to rozumieć stan faktyczny na dzień uchwalenia planu;
- 4) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym część mieszkalna (jeden lokal mieszkalny) zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej, a część usługowa mniej niż 50% i więcej niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku;
- 5) budynku usługowo-mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek, w którym część usługowa zajmuje ponad 50%, a część mieszkalna (jeden lokal mieszkalny) mniej niż 50% powierzchni całkowitej takiego budynku;
- 6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
  - a) dla budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla obiektów budowlanych innych niż budynki - od poziomu najniższej położonego przyległego gruntu lub urządzonej powierzchni do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2.**

### **OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

**§ 3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :**

- 1) na każdym terenie dopuszcza się wszelkie obiekty stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenu, w tym między innymi obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej itp., dla których dopuszcza się kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, z zastrzeżeniem § 7 pkt 6;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy, w tym między innymi służące obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp.;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków przed linią zabudowy z zakazem ich rozbudowy poza tą linię;
- 4) dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach takich parametrów jak: wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu, innych niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dopuszcza się zwiększenie kąta nachylenia połaci dachowych do 70° w przypadku realizacji dachów mansardowych;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów itp.;
- 7) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane przy istniejących budynkach o odmiennym niż ustalone planem przeznaczeniu, przy czym ich rozbudowa możliwa jest nie więcej jak o 100% istniejącej powierzchni zabudowy;
- 8) dopuszcza się stosowanie innych parametrów dotyczących powierzchni zabudowy i biologicznie czynnej, niż określono w ustaleniach szczegółowych, jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 9) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla działek przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy w przypadku działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;
- 11) dopuszcza się montaż znaków firmowych, a także szyldów, umieszczanych na elewacjach budynków, w których działalności te są prowadzone, przy czym łączna powierzchnia wszystkich znaków firmowych i szyldów na jednej elewacji, liczona po ich obrysie zewnętrznym, nie może przekraczać 2% powierzchni tej elewacji.

**§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) dla części obszaru objętego planem, wskazanych na rysunku planu, znajdujących się w granicach "Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu", obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć realizowanych na terenach o powierzchni zabudowy kwalifikującej je do znacząco oddziałujących na środowisko;
- 3) dla terenów: MN,U, MN/U, U/MN zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych;

- 4) ogrodzenia winny być realizowane jako ażurowe, umożliwiające zachowanie migracji zwierząt, w szczególności herpetofauny i drobnych ssaków (bez podmurówek, z prześwitem nad powierzchnią ziemi lub z otworami stanowiącymi przejście dla migrujących zwierząt).

**§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 63-66/10, 63-66/11, 63-66/42, 63-66/43), w formie stref ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarach stref, o których mowa w ust. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 6. Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych, w przypadkach:
  - a) przeznaczenia ich na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;
  - b) wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) podziały własnościowe istniejące przed wejściem w życie planu, niespełniające wymagań dotyczących minimalnej powierzchni, ustalonych dla poszczególnych terenów, zachowuje się i dopuszcza do zainwestowania, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 4) adaptuje się działki powstałe w wyniku wydzielenie dróg wyznaczonych na rysunku planu, przylegające do tych dróg, umożliwiając ich zagospodarowanie nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się podział terenów na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, przy czym powierzchnia wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,01 ha;
- 6) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu :
  - a) parametrów wielkościowych działki, w tym działki budowlanej, odpowiadających wielkościom działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem pkt 3,
  - b) minimalnej szerokości frontu działki - 18 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dojazdu lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2,
  - c) wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do terenów dróg lub działki stanowiącej dojazd a krawędzią tej drogi lub dojazdu, mieszczącego w przedziale 60 - 120°.

**§ 7. Ustalenia w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi z: przebiegu sieci infrastruktury technicznej, występowania trudnych warunków gruntowo-wodnych, czy też funkcjonowania strefy sanitarnej wokół cmentarza (położonego poza granicami planu);
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego w ramach jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji jednego budynku na dwóch lub większej liczbie działek budowlanych;
- 4) zakaz umieszczania reklam o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup>, a dla terenów U - 5 m<sup>2</sup> na działkę budowlaną;

- 5) zakaz umieszczania reklam wolnostojących na terenach dróg oraz na działkach budowlanych przyległych do terenu 20.KD-G;
- 6) zakaz lokalizacji masztów, anten, budowli w zabudowie zagrodowej, których wysokość przekracza 20 m, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 7) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;
- 9) zakaz dokonywania wszelkich inwestycji oraz zmiany ukształtowania terenu, które mogłyby doprowadzić do pogorszenia sprawności pracy urządzeń melioracyjnych, przy czym dopuszcza się zastosowanie rozwiązań alternatywnych (w zakresie zmiany systemu), pod warunkiem zapewnienia ochrony terenów przed zalewaniem.

**§ 8.** Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru z dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazd, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi, w tym między innymi drogi wojewódzkie (ulice Ryxa i Czołchańskiego);
- 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych przy drogach wojewódzkich wyłącznie w oparciu o istniejące wjazdy i zjazdy, a także w przypadkach, gdy nie ma możliwości obsługi takich nieruchomości z terenów komunikacji innej kategorii;
- 4) parkowanie pojazdów na terenach dróg publicznych, a także na innych terenach, w szczególności, w przypadkach, o których mowa w pkt 5;
- 5) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowo-mieszkalnych lub usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
  - a) na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu,
  - b) na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż handel,
  - c) na każdy lokal mieszkalny;
- 6) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowo-mieszkalnych, usługowych, garażowych, gospodarczych, lub na terenie działek budowlanych poza budynkami;
- 7) stanowiska postojowe w budynkach, o których mowa w pkt 6 winny znajdować się w poziomach: kondygnacji podziemnych, pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) uważa się za spełnione warunki określone w pkt 5 w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych poza działkami budowlanymi, na innych działkach w promieniu do 100 m, do których inwestor wykaże tytuł prawny;
- 9) jeżeli wymagana liczba stanowisk postojowych przekroczy dziesięć, należy zapewnić co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte dziesięć stanowisk, usytuowane w sposób pozwalający na optymalny dostęp do budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych do czasu realizacji sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1;
- 11) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub wód odciekowych systemem kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie takich ścieków do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z budynków i placów utwardzonych systemem kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, z zastrzeżeniem pkt 13;

- 13) obowiązek podczyszczenia wód odciekowych oraz wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, kierowanych do systemów kanalizacji do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 14) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych;
- 15) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego lub średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;
- 16) wykorzystywanie do celów grzewczych gazu ziemnego, pomp ciepła, oleju, energii słonecznej lub energii elektrycznej; dopuszcza się wymianę istniejących źródeł ciepła w postaci niskowydajnych i nieekologicznych kotłów centralnego ogrzewania na nowe, wysokosprawne i ekologiczne źródła ciepła na paliwo stałe, stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów oraz wspomagająco ogrzewania kominkowego;
- 17) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 18) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 19) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach, w tym między innymi na terenach zabudowy zagrodowej, jednakże tylko wówczas gdy nie będzie to powodować potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

**§ 9.** Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów:

- 1) na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o maksymalnej powierzchni całkowitej nie większej niż 10 m<sup>2</sup> każdy, przy czym nie więcej niż dziesięciu;
- 2) dopuszcza się dowolny sposób kształtowania warunków zabudowy i zagospodarowania dla obiektów tymczasowych lokalizowanych na terenach dróg publicznych, jednakże z uwzględnieniem warunków, o których mowa w pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na terenach zabudowy, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 10. 1.** Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 20%, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawek procentowych jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w przypadku terenów: dróg publicznych (KD-Z, KD-L, KD-D), powierzchniowych wód śródlądowych (WS) i terenów zabudowy zagrodowej (MR).

### **Rozdział 3.**

#### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

**§ 11.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN,U, 2.MN,U, 4.MN,U, 5.MN,U, 6.MN,U, 7.MN,U, 10.MN,U, 13.MN,U:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
  - a) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe; dopuszcza się dodatkowo budynki usługowe, garażowe i gospodarcze, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w częściach terenu oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się budynki usługowe bez konieczności lokalizacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych,
  - c) wysokość budynków:
    - budynki mieszkalne - do 12 m,

- budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - do 12 m,
- budynki garażowe i gospodarcze - do 6 m,

d) liczba kondygnacji:

- budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
- budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
- budynki garażowe i gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów:

- budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe – dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°,
- budynki niemieszkalne - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°,

f) powierzchnia zabudowy - od 1% do 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,

h) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

i) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,

j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku wydzielenia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m,

k) ogrodzenie działek budowlanych od strony dróg publicznych – ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,8 m, przy czym obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; bramy wjazdowe należy lokalizować w odległości co najmniej 2 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi.

**§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17.MN,U:**

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż :

- 0,15 ha - w przypadku części terenu znajdującej się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 0,10 ha - w przypadku części terenu znajdującej się poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 3, z wyłączeniem § 11 pkt 3 lit. b oraz z zastrzeżeniem lit. b,

b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej - w przypadku części terenu znajdującej się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej - w przypadku części terenu znajdującej się poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- co najmniej 95% - w przypadku części terenu przeznaczonej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, określonej na rysunku planu, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

**§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18.MN,U:**

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

2) zasady podziału geodezyjnego - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 pkt 2;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



- a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 3, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
  - co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej – w przypadku części terenu znajdującej się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej - w przypadku części terenu znajdującej się poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - co najmniej 95% - w przypadku części terenu przeznaczonej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, określonej na rysunku planu, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

**§ 14.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.MR, 12.MR:

- 1) przeznaczenie - zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
  - a) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 0,20 ha,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - a) budynki zagrodowe,
  - b) wysokość budynków - do 12 m,
  - c) wysokość budowli rolniczych - do 15 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25°-45°,
  - f) powierzchnia zabudowy - od 1% do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,
  - h) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
  - i) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku wydzielenia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m,
  - k) ogrodzenie działek budowlanych od strony dróg publicznych – ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,8 m, przy czym obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; bramy wjazdowe należy lokalizować w odległości co najmniej 2 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi.

**§ 15.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8.U, 14.U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
  - a) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 0,14 ha,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - a) budynki usługowe; dopuszcza się dodatkowo budynki garażowe i gospodarcze,
  - b) wysokość budynków:
    - budynki usługowe - do 14 m,
    - budynki garażowe i gospodarcze – do 6 m,
  - c) liczba kondygnacji:

- budynki usługowe - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
  - budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna,
- d) geometria dachów:
- budynki usługowe - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°,
  - budynki garażowe i gospodarcze - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°,
- e) powierzchnia zabudowy - od 1% do 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,50,
- g) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
- i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku wydzielenia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m,
- j) ogrodzenie działek budowlanych od strony dróg publicznych – ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,8 m, przy czym obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; bramy wjazdowe należy lokalizować w odległości co najmniej 2 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi.

**§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.MN/U, 11.MN/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowy usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
- a) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe; dopuszcza się dodatkowo budynki garażowe i gospodarcze,
  - b) wysokość budynków:
    - budynki mieszkalne - do 12 m,
    - budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - do 12 m,
    - budynki garażowe i gospodarcze - do 6 m,
  - c) liczba kondygnacji:
    - budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
    - budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
    - budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) geometria dachów :
    - budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe – dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°,
    - budynki niemieszkalne - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°,
  - e) powierzchnia zabudowy - od 1% do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,
  - g) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
  - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku wydzielenia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m,

j) grodzenie działek budowlanych od strony dróg publicznych - ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,8 m, przy czym obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; bramy wjazdowe należy lokalizować w odległości co najmniej 2 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi.

**§ 17.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15.U/MN, 16.U/MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
  - a) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 0,14 ha,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące; dopuszcza się dodatkowo budynki garażowe i gospodarcze,
  - b) wysokość budynków:
    - budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalne – do 12 m,
    - budynki garażowe i gospodarcze - do 6 m,
  - c) liczba kondygnacji:
    - budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalne – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
    - budynki garażowe i gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) geometria dachów:
    - budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalne – dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°,
    - budynki garażowe i gospodarcze – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,80,
  - g) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
  - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) grodzenie działek budowlanych od strony dróg publicznych - ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,8 m, przy czym obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; bramy wjazdowe należy lokalizować w odległości co najmniej 2 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19.WS:

- 1) przeznaczenie - teren powierzchniowych wód śródlądowych;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - zakaz dalszego podziału;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się lokalizację mostów i kładek w liczbie nie większej niż 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – do 100%.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20.KD-G:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) część pasa drogowego - do zagospodarowania z innymi nieruchomościami (poza planem), wchodzącymi w skład drogi wojewódzkiej,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – należy zachować lub odtwarzać wartościowe zadrzewienia.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21.KD-Z:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) część pasa drogowego - do zagospodarowania z innymi nieruchomościami (poza planem), wchodzącymi w skład drogi wojewódzkiej,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

**§ 21.** Ustalenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22.KD-L:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) drogi jednojezdniowe,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 23.KD-D, 24.KD-D, 25.KD-D, 26.KD-D, 27.KD-D:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) drogi jednojezdniowe,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28.KD-W:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) drogi jednojezdniowe, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniejsza niż 8 m.

**Rozdział 4.  
USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 24.** Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne część obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1, w tym:

- 1) grunty orne klasy RIVa o powierzchni 9,4293 ha;
- 2) grunty orne klasy RIVb o powierzchni 5,0584 ha;
- 3) grunty orne klasy RV o powierzchni 7,2700 ha;
- 4) sady S-IVa o powierzchni 0,3300 ha;
- 5) sady S-RV o powierzchni 1,0870 ha;
- 6) łąki ŁIV o powierzchni 3,0300 ha;
- 7) łąki ŁV o powierzchni 1,0100 ha;
- 8) pastwiska trwałe PsIV o powierzchni 0,0900 ha;
- 9) pastwiska trwałe PsV o powierzchni 1,0400 ha;

- 10) grunty zadrzewione i zakrzewione Lz o powierzchni 0,3600 ha;
- 11) grunty rolne zabudowane B-RIVa o powierzchni 0,5230 ha;
- 12) grunty rolne zabudowane B-RV o powierzchni 0,7000 ha;
- 13) rowy o powierzchni 0,0600 ha.

§ 25. Część obszaru niewymieniona w § 24 uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne decyzją Wojewody Mazowieckiego nr WSR.VIII.7711/437/2001-2002 z dnia 9 kwietnia 2002 r. lub została przeznaczona na cele rolnicze.

§ 26. W granicach planu traci moc uchwała Nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 146, poz. 3230 z dnia 5 czerwca 2002 r.).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

Przewodniczący Rady

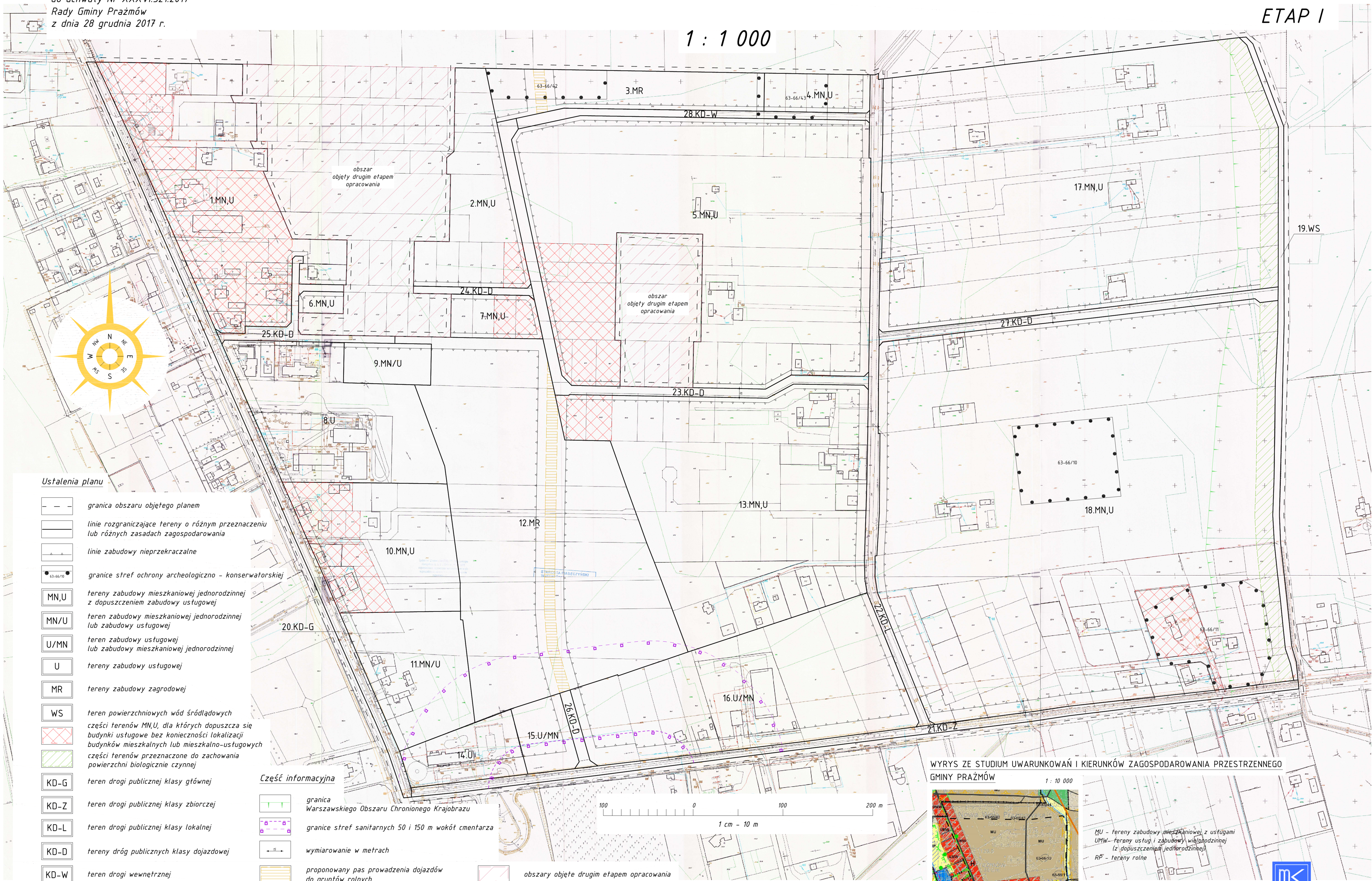
**Robert Dulewski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI PRAZMÓW I

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXXVI.321.2017  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 28 grudnia 2017 r.

ETAP I

1 : 1 000

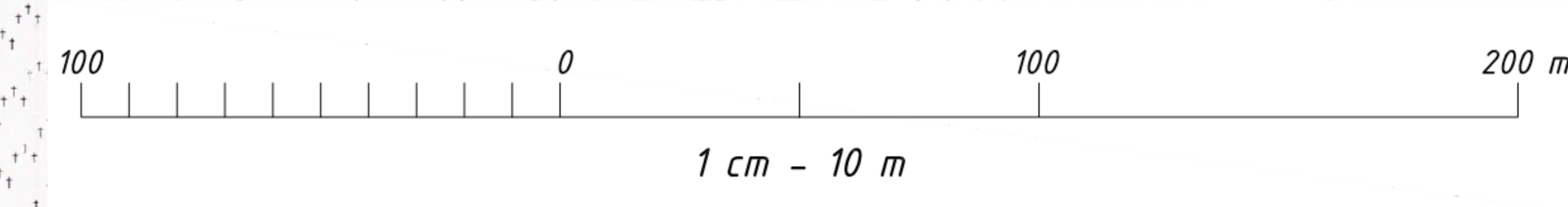


## Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- granice stref ochrony archeologiczno - konserwatorskiej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy zagrodowej
- teren powierzchniowych wód śródlądowych części terenów MN,U, dla których dopuszcza się budynki usługowe bez konieczności lokalizacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych
- części terenów przeznaczone do zachowania powierzchni biologicznie czynnej
- teren drogi publicznej klasy głównej
- teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- teren drogi publicznej klasy lokalnej
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- teren drogi wewnętrznej

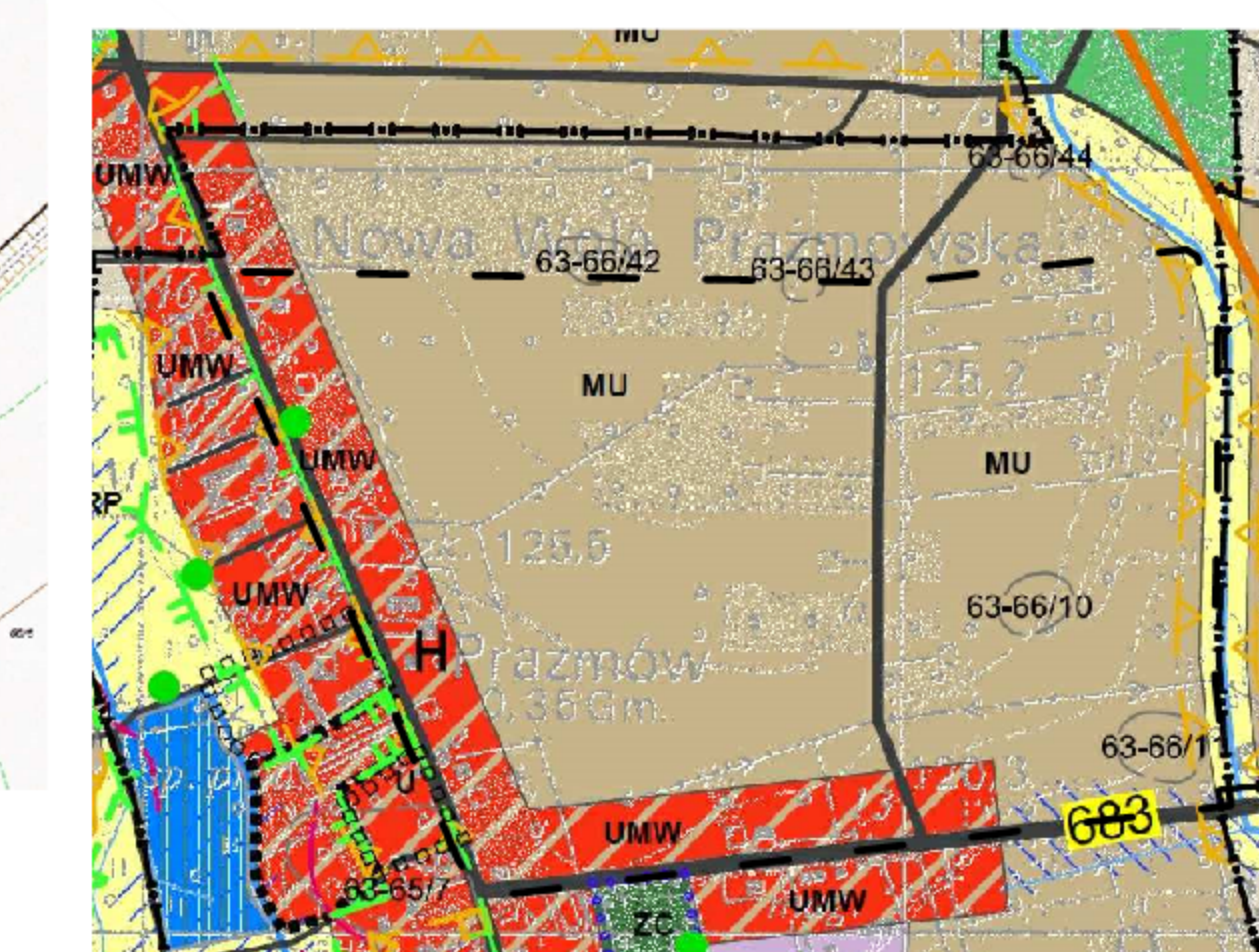
## Część informacyjna

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice stref sanitarnych 50 i 150 m wokół cmentarza
- wymiarowanie w metrach
- proponowany pas prowadzenia dojazdów do gruntów rolnych
- obszary objęte drugim etapem opracowania



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

1 : 10 000



MU - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami  
UMW - tereny usług i zabudowy wielorodzinnej (z dopuszczeniem jednorodzinnej)  
RP - tereny rolne



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI.321.2017  
Rady Gminy Prażmów  
z dnia 28 grudnia 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Prażmów rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego w dniach od 12 września 2016 r. do 3 października 2016 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, złożono uwagę, której zakres przedstawiono w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Sposób rozstrzygnięcia uwagi jest zgodny z poniższymi wykazem:

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I”**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr XXXVI.321.2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.		U w a g i
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28.09.2016 r.	[osoba fizyczna] [osoba fizyczna] [osoba fizyczna] [osoba fizyczna]	ograniczyć szerokość pasa drogowego drogi publicznej 29.KD-D z 10 do 8 m	dz. ewid. nr 18/8 obręb Prażmów  teren 27.KD-D *	w planie miejscowym wyznaczono, w ramach części działki ewidencyjnej nr 18/8 obręb Prażmów, pas drogi publicznej zakończonej placem manewrowym; w skład pasa drogowego poza częścią działki ewidencyjnej nr 18/8 wchodzi działki ewidencyjne nr : 17/1, 18/2 i część działki ewidencyjnej nr 16/1	-	●	-	●	(1)
2.	W dniu 18 października 2016 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono ponadto uwagę dotyczącą działki ewidencyjnej nr 46/6 obręb Prażmów. Na mocy uchwały Nr XXVI.217.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 grudnia 2016 r. działka ta została włączona w granice <i>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” – etap II</i> i będzie przedmiotem rozstrzygnięcia w odrębnej procedurze									

Oznaczenia :

\* w wyniku wprowadzenia nowej numeracji terenów, dotychczasowy teren 29.KD-D otrzymał symbol 27.KD-D

(1) uwaga nieuwzględniona - droga publiczna zgodnie z przepisami odrębnymi, winna mieć co najmniej 10 m szerokości



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI.321.2017

Rady Gminy Prażmów

z dnia 28 grudnia 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Prażmów o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Prażmów rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie inwestycje w liniach rozgraniczających tereny komunikacji lub inne tereny o charakterze publicznym - urządzenie i przebudowa wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

**§ 2.** Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu
1.	23.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - budowa drogi
2.	24.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - budowa drogi
3.	25.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - przebudowa drogi wraz z budową północnego sięgacza
4.	26.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - budowa drogi
5.	27.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - budowa drogi

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej, określone w § 2, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji niewyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077).

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określone w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328, z późn. zm.).

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).