



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 września 2018 r.

Poz. 8752

UCHWAŁA NR XL.376.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 28 czerwca 2018 r.

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

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 2018 r. poz. 994) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), 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 II, obejmujący dwa rozłączne obszary, określone w § 1 ust. 3 uchwały Nr XXVI.217.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 grudnia 2016 r., położone w Prażmowie, oznaczone na rysunku planu w skali 1: 1000.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej, rolny.

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 obszarów objętych planem;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne.

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, 3.MN,U;

- 2) zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 2.MR;
- 3) rolny, oznaczony symbolem 4.R.

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

§ 2. 1. Ilekcioć 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) 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;
- 4) 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 najniżej położonego przyległego gruntu lub urządzonej powierzchni do najwyżej 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) 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 § 6 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 zwiększenie kąta nachylenia połaci dachowych do 70° w przypadku realizacji dachów mansardowych;
- 4) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów itp.;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla działek przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się altany o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) dopuszcza się wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 9;

- 9) ograniczenia, o których mowa w pkt 7 i 8 dotyczą wyłącznie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (MN,U);
- 10) 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) zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji magazynów i składów substancji niebezpiecznych, zaliczanych, zgodnie z przepisami odrębnymi do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych;
- 3) różnicuje się rodzaje terenów podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (MN,U),
 - b) pod zabudowę zagrodową - teren zabudowy zagrodowej (MR);
- 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. 1. Ustalenia w zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się 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) dopuszcza się podział terenów na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, przy czym powierzchnia wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,01 ha;
- 4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów umożliwiających skomunikowanie działek budowlanych z drogą publiczną.

2. Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalenia i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:
 - a) parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ust. 1 pkt 2 i 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 ust. 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°.

§ 6. 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;
- 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 lokalizacji:
 - a) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,
 - b) usług handlu hurtowego,
 - c) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub rolniczego albo środków transportu, w tym myjni;
- 5) zakaz umieszczania reklam o powierzchni większej niż 2 m^2 , a dla terenów U - 5 m^2 na działkę budowlaną;
- 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.

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

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych, leżących poza obszarami objętymi planem, oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap I, uchwalonym uchwałą Nr XXXVI.321.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 grudnia 2017 r. symbolami: 22.KD-L, 23.KD-D, 24.KD-D, 25.KD-D oraz z ulicy Ryxa - bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych lub tereny sąsiednie, objęte cytowanym planem miejscowym;
- 2) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-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^2 powierzchni usług handlu,
 - b) na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni usług innych niż handel,
 - c) na każdy lokal mieszkalny;
- 3) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, garażowych, gospodarczych, lub na terenie działek budowlanych poza budynkami;
- 4) stanowiska postojowe w budynkach, o których mowa w pkt 3 winny znajdować się w poziomach: kondygnacji podziemnych, pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 5) uważa się za spełnione warunki określone w pkt 2 w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych poza działkami budowlanymi, na innych działkach w promieniu do 100 m, do których inwestor wykaże tytuł prawny;
- 6) 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;

- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 8) 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 10;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z budynków i placów utwardzonych systemem kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) obowiązek podczyszczenia wód odciekowych oraz wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, kierowanych do systemów kanalizacji do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych;
- 12) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego lub średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;
- 13) wykorzystywanie do celów grzewczych gazu ziemnego, pomp ciepła, oleju, energii słonecznej lub energii elektrycznej; dopuszcza się wykorzystywanie wysokosprawnych i ekologicznych kotłów centralnego ogrzewania na paliwo stałe, stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów oraz wspomagająco ogrzewania kominkowego;
- 14) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 15) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 16) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach dojazdów, a w uzasadnionych przypadkach poza nimi, w tym między innymi na terenach zabudowy zagrodowej, jednakże tylko wówczas gdy nie będzie to powodować potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

§ 8. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na terenach zabudowy, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 9. 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: zabudowy zagrodowej (MR), rolnego (R).

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 10. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN,U, 3.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,
 - b) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne, 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.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.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 mieszkalne jednorodzinne wolnostojące w gospodarstwach rolnych,
- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki gospodarstw rolnych, w tym budynki garażowe, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
- c) wysokość budynków - do 12 m,
- d) wysokość budowli rolniczych - do 15 m,
- e) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- f) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25°-45°,
- g) powierzchnia zabudowy - od 1% do 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,
- i) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- j) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
- k) 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,
- l) 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,
- m) łączna powierzchnia zabudowy budynków, o których mowa w lit. b nie może przekroczyć 50% całkowitej powierzchni zabudowy na działce budowlanej.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.R:

- 1) przeznaczenie - teren rolny;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - grunty użytkowane rolniczo; dopuszcza się wykorzystanie terenu jako dojazdu do nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 13. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne część obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 - grunty orne klasy RIVa opowierzchni 4,20 ha.

§ 14. Część obszaru niewymieniona w § 13 została przeznaczona na cele rolnicze.

§ 15. 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.).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

Przewodniczący Rady

Robert Dulewski

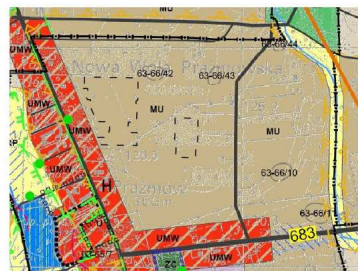
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI PRAŻMÓW I

1 : 1 000

ETAP II

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XL.376.2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 28 czerwca 2018 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW
1 : 10 000



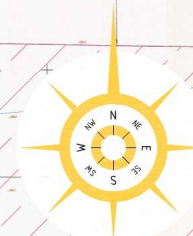
MU – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami

Ustalenia planu

- | | |
|--|---|
| | granice obszarów objętych planem |
| | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| | linie zabudowy nieprzekraczalne |
| | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej |
| | teren zabudowy zagrodowej |
| | teren rolny |

Część informacyjna

- | | |
|--|---|
| | proponowany pas prowadzenia dojazdów do gruntów rolnych |
| | obszar objęty pierwszym etapem opracowania /fragment/ |



50 0 100 m
1 cm = 10 m

obszar
objęty pierwszym etapem
opracowania

3.MN,U



Załącznik nr 2

do uchwały Nr XL.376.2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 28 czerwca 2018 roku
w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap II

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, z późn. zm.), 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 poniższym wykazem.

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Prażmów w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prażmów I” - etap II, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 kwietnia 2018 r. do 25 kwietnia 2018 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

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 XL.376.2018 z dnia 28.06.2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie- uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie- uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	18.10.2016 r.	[osoba fizyczna]	przeznaczyć nieruchomość na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. ewid. nr 46/6 obręb Prażmów teren 1.MN,U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	•	-	•	-	(1)
2.	W dniu 28 września 2016 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono ponadto uwagę dotyczącą działki ewidencyjnej nr 18/8 obręb Prażmów. Uwaga ta była przedmiotem rozstrzygnięcia w ramach procedury sporządzenia <i>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap I</i>. Rozdzielenie procedury sporządzenia <i>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I”</i> na dwa etapy nastąpiło na mocy uchwały Nr XXVI.217.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 grudnia 2016 r.									

Oznaczenia :

- ⁽¹⁾ uwaga została uwzględniona w trakcie procedury sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap II*; w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I”*, do którego wpłynęła uwaga, działka ewidencyjna nr 46/6 obręb Prażmów stanowiła część składową terenu 2.MR - zabudowa zagrodowa

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XL.376.2018

Rady Gminy Prażmów

z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap II

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, z późn. zm.) Rada Gminy Prażmów rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap II wynika, że realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w tym planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu Gminy Prażmów na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 sierpnia 2018 r.

Poz. 7862

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.110.2018.JF

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 7 sierpnia 2018 r.

dotyczy uchwały Nr XL.376.2018 Rady Gminy Prażmów z 28 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów I - etap II.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

WNP-I.4131.110.2018.JF

Warszawa, 7 sierpnia 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XL.376.2018 Rady Gminy Prażmów z 28 czerwca 2018 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap II”, w odniesieniu do ustaleń:

- § 3 pkt 5;
- § 3 pkt 6;
- § 10 pkt 3 lit. i, w zakresie sformułowania: „(...) w przypadku wydzielenia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m,”;
- § 11 pkt 3 lit. a;
- § 11 pkt 3 lit. b, w zakresie sformułowania: „(...), poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki gospodarstw rolnych, w tym (...) pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,”;
- § 11 pkt 3 lit. k, w zakresie sformułowania: „(...) w przypadku wydzielenia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m,”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 czerwca 2018 r. Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę Nr XL.376.2018 „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap II”.

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.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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.

Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. „2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”. **Ustalenie zatem maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, a także określenie linii zabudowy należy do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego.**

Wskazać przy tym należy, że plan miejscowy powinien przetwarzać normę ogólną i abstrakcyjną w normę konkretną i indywidualną, zawierając ustalenia wynikające przede wszystkim z art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. Tym samym za niedopuszczalne uznać należy stosowanie w planie miejscowym norm niedookreślonych, zwanych normami otwartymi. Normy zamieszczane w źródłach prawa powszechnie obowiązującego winny mieć charakter zamknięty. Tymczasem, przedmiotowa uchwała, zawiera normy niedookreślone, w ustaleniach:

- § 3 pkt 5 i 6 uchwały, w brzmieniu: „Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego: (...) 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla działek przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2; 6) 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;

- § 10 pkt 3 lit. i uchwały, w brzmieniu: „Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN,U, 3.MN,U: (...) 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku wydzielienia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m,”;
- § 11 pkt 3 lit. k uchwały, w brzmieniu: „Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MR: (...) 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) k) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku wydzielienia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m,”.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wyraźnie podkreślić, iż zamieszczanie w treści planu norm otwartych, odsyłających do odrębnych i nie przewidzianych przepisami prawa procedur, jak również nie wyrażających treści normatywnej, jest niedopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego i powoduje, że zamieszczane w planie normy prawa materialnego stają się w ten sposób niedookreślone. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Rada Gminy Prażmów nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji i rozszerzającego stosowania przepisów prawa. Uchwała w sprawie planu miejscowego winna być sformułowana w sposób jasny, czytelny i jednoznaczny, a w swojej treści winna wyraźnie precyzować wszelkie kwestie, które normuje. Należy również wskazać, iż w zakresie wyznaczenia linii zabudowy doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, że „Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”.

Ponadto z ustaleń § 10 pkt 3 lit. i oraz § 11 pkt 3 lit. k uchwały wynika, że zapisy te dotyczą ustaleń w zakresie minimalnej odległości dla lokalizowanych budynków, poprzez odniesienie wprost do ustaleń w zakresie linii zabudowy, podczas gdy linia zabudowy nieprzekraczalna, określona na rysunku planu miejscowego, zgodnie z dyspozycją § 1 ust. 4 pkt 3, w związku z § 2 ust. 1 pkt 2 uchwały, uznana została za obowiązujące ustalenie planu.

Lokalizowanie zabudowy, w odniesieniu do wskazanych powyżej jednostek redakcyjnych uchwały również nie zostało jednoznacznie określone, a więc umożliwia dowolne i uznaniowe sytuowanie zabudowy na tych terenach, w zależności od np. wydawanych decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), „Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielienia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. (...)”. Z kolei stosownie do dyspozycji § 9 ust. 1 pkt 4, 8 i 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663), mapa z projektem podziału nieruchomości zawiera w szczególności: granice nieruchomości podlegającej podziałowi, przedstawione w kolorze

czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu, a także przedstawione w kolorze czerwonym oznaczenia projektowanych do wydzielenia działek gruntu.

Powyższe oznacza, że m.in. w przypadku wydzielenia działki, stanowiącej dojazd, podział ten z mocy: § 10 pkt 3 lit. i oraz § 11 pkt 3 lit. k uchwały, wykluczać będzie ze stosowania ustaleń dotyczących określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy, które stanowią obligatoryjny element planu miejscowego. Z ustaleń tych wynika także, iż to podział nieruchomości, bądź fakt użytkowania części terenu jako dojazdu, decydować będzie o faktycznym rozmieszczeniu budynków, na obszarze objętym planem, nie zaś wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, co stanowi o sprzeczności ustaleń części tekstowej z częścią graficzną. Sprzeczność taka kwalifikowana jest, jako istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części dotyczącej wadliwych ustaleń.

Tym samym, niezbędnym jest stwierdzenie nieważności ustaleń:

- § 3 pkt 5 uchwały;
- § 3 pkt 6 uchwały;
- § 10 pkt 3 lit. i uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w przypadku wydzielenia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m.”;
- § 11 pkt 3 lit. k uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w przypadku wydzielenia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. b linie zabudowy od tych dojazdów należy kształtować w odległości 6 m.”.

Zdaniem organu nadzoru, na podstawie art. 164 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 4 i 11 Europejskiej Karty Samorządu Terytorialnego sporządzonej w Strasburgu w dniu 15 października 1985 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 124, poz. 607; z 2006 r. Nr 154, poz. 1107), bezspornym pozostaje fakt, iż społeczności lokalne mają, w zakresie określonym prawem, swobodę działania w każdej sprawie, która nie jest wyłączona z ich kompetencji lub nie wchodzi w zakres kompetencji innych organów władzy. Problematyka planowania przestrzennego normowana jest przepisami ustawy o p.z.p., która w art. 3 ust. 1, do zadań własnych gminy, zalicza kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem „*władztwa planistycznego*”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo.

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 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Gmina może zatem samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź to precyzyjne zapisy, bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów, pod tym jednak warunkiem, że następuje to bez naruszenia powyższych przepisów. **Nie można zatem przyjąć, by obligatoryjne ustalenie planu, jakim jest przeznaczenie terenu, nie zostało w sposób precyzyjny określone w planie miejscowym.**

Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. „*W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania*”. Ponadto stosownie do ustaleń § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy zapisywaniu ustaleń tekstu planu miejscowego, ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów. Również rysunek planu miejscowego powinien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia (§ 7 pkt 7 ww. rozporządzenia).

Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 10 stycznia 2017 r., sygn. akt IV SA/Wa 690/16 „*Jeżeli skarżąca podnosi, że ustaleniami § 5 uchwały, „plan dopuścił tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu”, w tym dla terenów RM1 i U/RM1, to zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., powinny stanowić odrębne tereny o określonym w sposób jednoznaczny przeznaczeniu, a zgodnie z § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., powinny zostać wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone odrębnym symbolem, adekwatnym do przeznaczenia. (...)*”.

Tymczasem, jak wynika z ustaleń § 11 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „*Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MR: 1) przeznaczenie - zabudowa zagrodowa; (...)*”, podczas, gdy zgodnie z tym samym § 11 pkt 3 lit. a oraz b uchwały „*3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące w gospodarstwach rolnych, b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki gospodarstw rolnych, w tym budynki garażowe, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a, (...)*”.

Tym samym Rada Gminy Prażmów w sposób niejednoznaczny określiła zarówno przeznaczenie terenu, jak również warunki zagospodarowania i zabudowy ww. terenu, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2.MR. Należy bowiem pamiętać, iż legalna definicja „zabudowy zagrodowej”, o której mowa w § 11 pkt 1 uchwały, zawarta została w § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), przez którą należy rozumieć „w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych”. Powyższe oznacza, że w skład zabudowy zagrodowej wchodzi zarówno budynek mieszkalny, jak i budynki związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym. Tymczasem z ustaleń § 11 pkt 3 lit. a i b uchwały wynika, że budynek mieszkalny jednorodzinny może powstać bez „budynków gospodarstw rolnych”, co stoi w oczywistej kolizji z legalną definicją zabudowy zagrodowej.

W tym miejscu organ nadzoru podkreśla, że w granicach terenu 2.RM występują grunty III klasy bonitacyjnej, chronionej, dla których właściwy organ, tj. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z 4 lipca 2014 r., znak: GZ.tr.057-602-249/14, na podstawie przepisu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), nie wyraził zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie przepisy art. 7 ust. 1, art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p. jedyną dopuszczalną formą przeznaczenia było pozostawienie ww. gruntów pod cele rolnicze, czyli np. pod zabudowę zagrodową, a więc nie tylko pod budynek mieszkalny, ale również pod budynki gospodarcze lub inwentarskie. Tymczasem z ustaleń § 11 pkt 3 lit. b uchwały wynika, że budynki gospodarcze lub inwentarskie są jedynie dodatkowo dopuszczone.

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.

Co prawda w przepisach z zakresu Prawa budowlanego nie ma wprost definicji budynku jednorodzinnego, jednakże w § 3 pkt 2, 3 i 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zdefiniowano kolejno pojęcia:

- zabudowy jednorodzinnej przez, którą należy rozumieć jeden **budynek mieszkalny jednorodzinny** lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- zabudowy zagrodowej, o której mowa powyżej;
- budynku mieszkalnego, przez który należy to rozumieć: budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek mieszkalny jednorodzinny,

a tym samym realizacja budynków mieszkalnych na tych terenach możliwa jest jedynie w ramach zabudowy zagrodowej, nie zaś w ramach zabudowy jedno, bądź wielorodzinnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że faktycznie są to tereny stanowiące inne, **wykluczające się wzajemnie przeznaczenie terenu**, a zatem na mocy art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., winny być wydzielone za pomocą linii **rozgraniczających oraz oznaczone odrębnym symbolem adekwatnym do ich przeznaczenia**. Uchwalony plan miejscowy nie spełnia tym samym norm wynikających z przepisów art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem **ustalenia uchwały w zakresie przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu są niejednoznaczne**.

W związku z powyższym, również w celu doprowadzenia do wewnętrznej spójności aktu, niezbędne jest stwierdzenie nieważności ustaleń:

- § 11 pkt 3 lit. a uchwały;
- § 11 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...), *poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki gospodarstw rolnych, w tym (...) pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,*”.

Stwierdzenie nieważności uchwały w powyższym zakresie wpisywać się będzie w definicję zabudowy zagrodowej, o której mowa w § 3 pkt 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z wymogiem określonym w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Pogląd Wojewody Mazowieckiego w powyższej kwestii, znalazł już potwierdzenie, m.in. w orzeczeniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13 w sprawie ze skargi kasacyjnej Wojewody Mazowieckiego od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 września 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1259/13. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, w ww. wyroku stwierdził, iż jedną z głównych funkcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest przesądzenie, o przeznaczeniu terenów objętych jego granicami (art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 o p.z.p.). **Przeznaczenie terenu określone przez radę gminy, w planie miejscowym, musi być jednoznaczne i precyzyjne, nie może bowiem budzić wątpliwości, sposób jego zagospodarowania**. Zmiana przeznaczenia terenu może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności

nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Powyższe stanowisko ugruntowało się w orzecznictwie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 sierpnia 2012 r., sygn. akt II OSK 1334/12, czy też wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 7 listopada 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 1726/14 <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Przeznaczenie terenu określone przez radę gminy, w planie miejscowym, musi być jednoznaczne i precyzyjne, nie może bowiem budzić wątpliwości, sposób jego zagospodarowania. Co więcej nie można pozostawić podmiotowi innemu niż rada możliwości określenia tego przeznaczenia, albo też uzależniać ustalonego w uchwale przeznaczenia od woli podmiotu innego niż gmina. Powyższe dotyczy również zasad zagospodarowania. Zmiana zaś przeznaczenia terenu, a także zasad zagospodarowania może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Powyższe stanowisko możemy odnaleźć w orzecznictwie np. w wyrokach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 sierpnia 2012 r., sygn. akt II OSK 1334/12, publik. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 7 listopada 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 1726/14;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1141/13;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

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

- art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., a także § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. i § 4 pkt 6 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określenia w sposób jednoznaczny parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak 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.

W przedmiotowej sprawie, jako nieistotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, organ nadzoru uznał:

- sposób oznaczenia granic obszarów objętych planem (w odległości 5m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania);
- brak właściwego numeru i daty podjęcia uchwały w opisie załącznika nr 1, zamieszczonym na rysunku planu.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XL.376.2018 Rady Gminy Prażmów z 28 czerwca 2018 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów I” - etap II”, 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 Śpiera