



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 grudnia 2018 r.

Poz. 12874

UCHWAŁA NR XLII.408.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XXXIII.295.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 24 sierpnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1-5;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 7.

§ 2. 1. Planem obejmuje się następujące działki ewidencyjne z obrębu Łoś: 166/2, 166/10, 170/3, 170/6, 171, 173/15, 173/18, 231, 246/5, 246/12, 249/18, 249/22, 249/23, 249/38, 249/39, 249/40, 254/3, 274/30, 274/31, 274/32, 274/34, 274/35, 274/42, 286/32, 286/35, 286/36, 286/37, 286/38, 286/47, 286/48, 286/49, 286/50, 286/70, 286/71, 286/80, 288/15, 289/3, 296/9, 296/11, 296/12, 299/6, 299/11, 299/12, 300/8, 300/10, 300/13.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie (w metrach).

2. Następujące oznaczenia graficzne wskazują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 5) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 6. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – MNU;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – MNe;
- 3) tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – RM;
- 4) tereny rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – W;
- 5) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDG;
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – KDW.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

§ 9. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m² na całym obszarze objętym planem.

§ 10. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

§ 11. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. Część obszaru planu położona jest w Chojnowskim Parku Krajobrazowym zgodnie z rysunkiem planu.

2. Część obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów w granicach obszarów o których mowa w ust. 1 i 2 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNe – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) tereny oznaczone na rysunku symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 14. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

§ 15. Nakazuje się kompleksową przebudowę urządzeń melioracyjnych przed realizacją zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 16. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 17. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się od 0° do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 18. 1. Przy lokalizowaniu budynków w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego tej linii (pas terenu o szerokości 50 metrów - po 25 metrów na każdą stronę licząc od osi linii elektroenergetycznej).

2. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej wielonapięciowej po trasie istniejącej linii 220 kV.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogi publiczne oznaczone symbolem KDG, KDL, KDD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW oraz poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 20. 1. Ustala się, że można wydzielić na terenie oznaczonym symbolem MNU, MNe, RM drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8m, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1RM gdzie ustala się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 metrów.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości placem do zawracania, którego wielkość i cechy geometryczne umożliwiają wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12m.

§ 21. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenie MNU, MNe, RM w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny MNU, MNe, RM w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 23. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) ustala się przekrój przewodu nie mniej niż $\phi 32$,
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni,
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 24. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej,
- 2) ustala się przekrój przewodu nie mniej niż $\phi 40$,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem iż na działce nie znajduje się indywidualne ujęcie wody,
- 4) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- 5) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV,
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych.

§ 26. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) w zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie w formie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

§ 27. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
- 2) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny,

3) ustala się przekrój przewodu nie mniej niż $\phi 32$.

§ 28. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o zasilanie: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 29. W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu.

Rozdział 9.

Ustalenia stawek procentowych

§ 30. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) zabudowa usługowa

2) Przeznaczenie dopuszczone: zieleń urządzona.

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację:

- jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub
- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego w zabudowie bliźniaczej lub
- jednego wolnostojącego budynku usługowego lub
- jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego lub
- jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego;

b) dopuszcza się realizację:

- jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,03;

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;

f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;

- g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów;
 - i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 °-45 °;
 - j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym oraz odcieniach szarości, brązu, czerni z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
 - l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) Powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
- a) pod zabudowę wolnostojącą nie mniej niż 1000 m²,
 - b) pod jeden budynek w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 700 m².
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MNe, 2MNe, 3MNe ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) przeznaczenie dopuszczone: zieleń urządzona;
 - 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego;
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 11 m;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 6 m;
 - e) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3;
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
 - i) zadaszenia budynków w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 °-45 °;
 - j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym oraz odcieniach szarości, brązu, czerni z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

4) Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 2500 m².

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 2500m².

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18m.

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1RM, 2RM, 3RM, 4RM ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2) Przeznaczenie dopuszczone:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, inwentarskich i ogrodniczych,

b) zieleń nieurządzona.

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;

b) dopuszcza się realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,03;

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;

f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;

g) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 9 metrów;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 °-45 °;

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym oraz odcieniach szarości, brązu, czerni z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

l) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt z wyjątkiem hodowli koni na terenie oznaczonym symbolem 1RM;

m) dopuszcza się zalesienia.

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 3000m².

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 3000 m²;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m.

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1W ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rowu melioracyjnego;
- 2) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zieleni i infrastruktury technicznej;
 - b) wyklucza się przykrywania istniejących rowów melioracyjnych;
 - c) ustalenie lit.b nie dotyczy przepustów drogowych.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDG, 2KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi głównej.
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, odwodnienie.
- 3) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 0,7m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 4,3m do 5,4m, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi lokalnej.
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, odwodnienie.
- 3) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 3,1m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 3,0m do 3,2m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 3,0m do 3,1m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 3,1m do 3,2m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 5KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 3,4m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 3,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy drogi dojazdowej.
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, odwodnienie.
- 3) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 3,9m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 4,0m do 4,2m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, odwodnienie.
- 3) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 0m do 2,1m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 1,2 m do 1,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 1,4 m do 1,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 1,4 m do 1,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 1,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 1,5 m do 1,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 1,1 m do 1,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) ustala się wschodnią i północną linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 1,4 m do 2,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - i) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 1,0 m do 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - j) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KDW, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 1,2m, zgodnie z rysunkiem planu;

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 40. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Robert Dulewski

Załącznik nr 6
do uchwały nr XLII.408.2018
Rady Gminy Prażmów
z dnia 27 września 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO DLA CZĘŚCI WSI ŁOŚ

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		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1.	2018-07-31	Osoba fizyczna	Uwaga dotyczy ul. Meliorantów (6KDL) położonej we wsi Łoś. W par. 36 dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem przeznaczenia 6KDL ustala się: 1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi lokalnej 2. Warunki zasady zagospodarowania terenu: ustala się północną linię rozgraniczającą drogi lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 3,50 m zgodnie z rysunkiem planu. Wg. rozporządzenie w sprawie warunków technicznych „...do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcje tę mogą spełniać dojeżdża, pod		6KDL		+		+	Planem objęto następujące działki ewidencyjne z obrębu Łoś: 166/2, 166/10, 170/3, 170/6, 171, 173/15, 173/18, 231, 246/5, 246/12, 249/18, 249/22, 249/23, 249/38, 249/39, 249/40, 254/3, 274/30, 274/31, 274/32, 274/34, 274/35, 274/42, 286/32, 286/35, 286/36, 286/37, 286/38, 286/47, 286/48, 286/49, 286/50, 286/70, 286/71, 286/80, 288/15, 289/3, 296/9, 296/11, 296/12, 299/6, 299/11, 299/12, 300/8, 300/10, 300/13. Projekt w części dotyczącej terenu 6KDL zakłada poszerzenie w granicach

			warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5m” Chcę zaznaczyć, że droga wg projektu 6KDL obecnie nosi nazwę ul. Meliorantów i jej szerokość waha się od 4,20 do 5,75m i po południowej stronie zajmuje tereny prywatne właścicieli. Droga posiada nakładkę bitumiczną na całej swojej długości i szerokości. W projekcie w par. 20 ust 1 ustala się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m oraz 6,0m. Wydaje się w projekcie brak analizy dotyczącej szerokości drogi lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL, a szerokościami dróg wewnętrznych. Reasumując uważam, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś, a dotyczący drogi lokalnej 6KDL jest nie do przyjęcia i wymaga gruntownej zmiany.							działki ew. nr 171 oraz informacyjnie wskazuje linię rozgraniczającą drogi poza terenem opracowania. Brak możliwości ustalenia na całej długości i szerokości ul. Meliorantów
2.	2018-07-31	Osoba fizyczna	Tj. uwaga nr 1		6KDL		+		+	Tj. uwaga nr 1
3.	2018-07-31	Osoba fizyczna	Uwaga dotyczy działki nr ewidencyjny 173/9 położonej we wsi Łoś. W par. 31 dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem przeznaczenia MNU nie uwzględniono działki o nr 173/9, której jestem właścicielką. Uważam brak uwzględnienia działki 173/9 z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o symbolu przeznaczenia MNU jako niedopatrzenie i zwracam się o wprowadzenie do projektu planu miejscowego zmian i przeznaczenia gruntu, które umożliwią mi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.				+		+	Działka nie objęta projektem planu. Uchwała intencyjna dotyczy następujących działek z obrębu Łoś: 166/2, 166/10, 170/3, 170/6, 171, 173/15, 173/18, 231, 246/5, 246/12, 249/18, 249/22, 249/23, 249/38, 249/39, 249/40, 254/3, 274/30, 274/31, 274/32, 274/34, 274/35, 274/42, 286/32, 286/35, 286/36, 286/37, 286/38, 286/47, 286/48, 286/49, 286/50, 286/70, 286/71, 286/80, 288/15, 289/3, 296/9, 296/11, 296/12, 299/6, 299/11, 299/12, 300/8, 300/10,

										300/13.	
4.	2018-08-01	Mazowiecki Zespół Parków Krajobrazowych ul. J. Sułkowskiego 11 05-400 Otwock	Dyrektor Mazowieckiego Zespołu Parków Krajobrazowych w Otwocku informuje, że zgodnie z art. 105 ust. 4 ustawy „o ochronie przyrody" z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. 2018 poz. 142 zpoz. zm.) przesyła w załączeniu wnioski do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jaroszowa Wola i Los położonych częściowo na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego: 2. W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś obszar oznaczony jako 6MNU (przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza; zabudowa usługowa) znajduje się na terenie oznaczonym w obowiązującym Studium w większej części jako RM (tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej), a wg projektu planu ochrony dla ChPK z 2008 r. jest to strefa CKPI (strefa wzmocnienia struktury przyrodniczej), gdzie dopuszcza się następujące podstawowe przeznaczenie terenu: użytki rolne z zabudową zagrodową, wyklucza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, za wyjątkiem realizacji i modernizacji dróg i sieci uzbrojenia terenu. W sąsiedztwie ww. terenu nie powstała jeszcze żadna zabudowa, natomiast są to obszary sąsiadujące bezpośrednio z lasem i stanowiące bazę pokarmową dla fauny leśnej oraz stanowią one ważny element mozaiki siedlisk niezbędnej do występowania na tym terenie szeregu gatunków. W związku z tym Dyrektor MZPK		6MNU						Zgodnie ze studium przyjęto przeznaczenie terenu zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa. Studium sporządza się na mapie topograficznej a plan miejscowy sporządzany jest na mapie ewidencyjnej, przy sporządzaniu planu wzięto pod uwagę pełne granice działek przy wyznaczaniu przeznaczenia.

			wnosi o pozostawienie rolnego charakteru tej strefy.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

.....

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLII.408.2018

Rady Gminy Prażmów

z dnia 27 września 2018 r.

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 ze zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego planu dla części wsi Łoś, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy:

- 1) dróg gminnych,
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018r. poz. 799 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018r. poz. 755 ze zm.)

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 2077 ze zm.)

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018r. poz. 1152 ze zm.), ze środków własnych gminy, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018r. poz. 755 ze zm.)



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 października 2018 r.

Poz. 10445

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.167.2018.MO

WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 25 października 2018 r.

dotyczy uchwały Nr XLII.408.2018 Rady Gminy Prażmów z 27 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

WNP-I.4131.167.2018.MO

Warszawa, 25 października 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 XLII.408.2018 Rady Gminy Prażmów z 27 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś, w części dotyczącej:

- § 17 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM i 4RM;
- § 33 pkt 5 uchwały.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 września 2018 r. Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę Nr XLII.408.2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 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 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z 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.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Z wnioskiem tym korespondują rezultaty wykładni systemowej. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać szereg wartości, w tym m.in.:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

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.

Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do konkluzji, iż zgodnie z wolą ustawodawcy, ustalenia planu muszą zawierać zasady, o których mowa w art. 15 ustawy o p.z.p., które uwzględniają również wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p. Zgodnie z art. 15 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną (ust. 1), a art. 20 ust. 1 stanowi, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ocenie legalności podlega zarówno treść uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i załączniki, czyli m.in. część graficzna.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7 oraz w § 8 ust. 2 zd. 1, 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”.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia. W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

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.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego tym planem. W odniesieniu do przedmiotowego planu miejscowego zastosowanie będą miały m.in. przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą procedurę „scalania i podziału nieruchomości”, o której mowa w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., „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”.

Z części tekstowej i graficznej uchwały wynika, że w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny przeznaczone na cele rolne, oznaczone symbolami RM.

Zgodnie z § 7 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: „Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu: (...) 3) tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **RM**;”.

W § 33 pkt 1 i pkt 2 uchwały ustalono, że „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne. 2) Przeznaczenie dopuszczone: a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, inwentarskich i ogrodniczych, b) zieleń nieurządzona.”.

W ramach ustaleń ogólnych dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawarto w § 17 uchwały ustalenia w brzmieniu: „W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek: 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; 2) dopuszcza się od 0° do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego; 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.”.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM i 4RM**, zawarto w § 33 pkt 5 uchwały ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w brzmieniu: „5) *zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 3000 m²; b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m.*”.

Ustalenia § 33 pkt 5 uchwały wskazują, że parametry działek uzyskiwanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości określono dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM i 4RM, a zatem dla terenów rolnych.

Ponadto z § 17 uchwały wynika, że ustalone w nim zasady scalania i podziału nieruchomości, obowiązują na całym obszarze objętym planem, co oznacza, że odnoszą się także do terenów przeznaczonych **na cele rolne**, oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM i 4RM. W uchwale nie wyłączono ze stosowania ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości, w odniesieniu do terenów przeznaczonych na cele rolne.

Tymczasem dla nieruchomości położonych w planie na terenach przeznaczonych na cele rolne i leśne, co do zasady nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących zarówno scalania i podziału nieruchomości, jak też dotyczących podziału nieruchomości (z zastrzeżeniem wynikającym z art. 92 ust. 1), określonych w Dziale III pn. „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”, Rozdziale 2 pn. „Scalanie i podział nieruchomości” (art. 101 ÷ 108) oraz w Rozdziale 1 pn. „Podział nieruchomości” (art. 92 ÷ 100). Zgodnie z art. 101 ust. 2 ww. ustawy „Przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.” Natomiast zgodnie z art. 92 ust. 1 ww. ustawy „Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.”.

Kwestie dotyczące scalania i wymiany gruntów rolnych i leśnych, regulują przepisy ustawy z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 908).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż ustalenia § 33 pkt 5 i § 17 uchwały, ustalające zasady i warunki scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM i 4RM, naruszają dyspozycję art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, w związku z art. 15 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Powyższe ustalenia uchwały wykraczają poza delegację wynikającą z ww. przepisów ustawy o p.z.p. i rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., co oznacza, że w sposób istotny, naruszono zasady sporządzania planu, pojmowane, jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej, przez uprawnione organy, w zakresie zawartości ustaleń planu. Zdaniem organu nadzoru, powyższe przesądza o konieczności stwierdzenia nieważności przytoczonych ustaleń uchwały, dotyczących zasad i warunków scalania nieruchomości, w odniesieniu do ww. terenów.

Pogląd organu nadzoru w powyższej kwestii podzielił m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 25 października 2016 r. sygn. akt II OSK 92/15.

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 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie formułowania ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi.

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.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLII.408.2018 Rady Gminy Prażmów z 27 września 2018 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łoś*, 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 zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, 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 Sipiera