



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 stycznia 2019 r.

Poz. 694

UCHWAŁA NR XLII.410.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów 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, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), Rada Gminy Prażmów, w oparciu o uchwałę Nr XX/133/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 14 marca 2012 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów II, zmienioną uchwałą Nr XXII/144/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 maja 2012 roku, 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. uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II”, obejmujący obszar ograniczony: środkiem ulicy Czołchańskiego, wschodnią i południową granicą wsi Prażmów oraz środkiem ulicy Ryxa, położony w Prażmowie, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1000.

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

3. Integralną częścią uchwały są:

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

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

- 4) części terenów MN,U, dla których dopuszcza się budynki usługowe bez konieczności lokalizacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 5) części terenów U,MN, dla których dopuszcza się budynki usługowo-mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub mieszkalne;
- 6) teren cmentarza z grobowcem Ryxów i kapliczką - objęty ochroną konserwatorską na mocy planu;
- 7) granice stref ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 8) części terenów, dla których dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 0,2000 ha.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 5.MN,U, 6.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U, 16.MN,U, 17.MN,U, 18.MN,U, 22.MN,U, 23.MN,U, 24.MN,U;
- 2) zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1.U/MN;
- 3) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 3.U,MN, 4.U,MN;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 21.MN, 26.MN;
- 5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 20.MN,MR;
- 6) zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR, 25.MR;
- 7) cmentarza, oznaczony symbolem 2.ZC;
- 8) drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem 27.KD-G;
- 9) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem 28.KD-Z;
- 10) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 29.KD-L, 30.KD-L;
- 11) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 31.KD-D, 32.KD-D;
- 12) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 33.KD-W, 34.KD-W, 35.KD-W, 36.KD-W, 37.KD-W, 38.KD-W, 39.KD-W, 40.KD-W, 41.KD-W, 42.KD-W, 43.KD-W, 44.KD-W.

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

§ 2. Ileć 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, wiat i altan od linii rozgraniczających lub od proponowanego pasa prowadzenia dojazdów do gruntów rolnych, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe o wysięgu nie większym niż 1,5 m, a także: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
- 3) istniejącym zagospodarowaniu, istniejących budynkach, powierzchni zabudowy itd. - należy przez to rozumieć stan faktyczny na dzień uchwalenia planu;
- 4) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym część mieszkalna (jeden lokal mieszkalny) zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej, a część usługowa mniej niż 50% i więcej niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku;
- 5) budynku usługowo-mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek, w którym część usługowa zajmuje ponad 50%, a część mieszkalna (jeden lokal mieszkalny) mniej niż 50% powierzchni całkowitej takiego budynku;

6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:

- a) dla budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dla obiektów budowlanych innych niż budynki - od poziomu 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 § 7 pkt 6 oraz pod warunkiem, że obiekty te nie będą uniemożliwiały realizacji funkcji i zagospodarowania zgodnych z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych, przy czym, zakazuje się lokalizacji kubaturowych naziemnych obiektów infrastruktury technicznej w granicach terenów dróg publicznych;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy, w tym między innymi służące obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp.;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków przed linią zabudowy z zakazem ich rozbudowy poza tą linię;
- 4) w przypadku braku linii zabudowy dla działek budowlanych i wydzielania dojazdów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4, budynki należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6 m od tych dojazdów;
- 5) dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach takich parametrów jak: wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu, innych niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 6) dopuszcza się zwiększenie kąta nachylenia połaci dachowych do 70° w przypadku realizacji dachów mansardowych;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów itp.;
- 8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów lub przekrycia obiektów infrastruktury technicznej lub obiektów, o których mowa w pkt 2;
- 9) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane przy istniejących budynkach o odmiennym niż ustalone planem przeznaczeniu, przy czym ich rozbudowa możliwa jest nie więcej jak o 100% istniejącej powierzchni zabudowy;
- 10) dopuszcza się stosowanie innych parametrów dotyczących powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego, niż określono w ustaleniach szczegółowych, jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 11) 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 pkt 2;
- 12) 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 pkt 2;
- 13) dopuszcza się altany o powierzchni zabudowy do 35m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 14) dopuszcza się wiaty o powierzchni zabudowy do 50m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 15;

- 15) ograniczenia, o których mowa w pkt 13 i 14 dotyczą wyłącznie terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (MN,U), zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U,MN);
- 16) dopuszcza się montaż znaków firmowych, a także szyldów, umieszczanych na elewacjach budynków, w których działalności te są prowadzone, przy czym łączna powierzchnia wszystkich znaków firmowych i szyldów na jednej elewacji, liczona po ich obrysie zewnętrznym, nie może przekraczać 2% powierzchni tej elewacji.

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

- 1) dla części obszaru objętego planem, wskazanych na rysunku planu, znajdujących się w granicach "Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu", obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz, prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) 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;
- 4) różnicuje się rodzaje terenów podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (MN,U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (MN,MR),
 - b) pod zabudowę mieszkaniowo - usługową: teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN), tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U,MN),
 - c) pod zabudowę zagrodową - tereny zabudowy zagrodowej (MR);
- 5) ogrodzenia winny być realizowane jako ażurowe, umożliwiające zachowanie migracji zwierząt, w szczególności herpetofauny i drobnych ssaków (bez podmurówek, z prześwitem nad powierzchnią ziemi lub z otworami stanowiącymi przejście dla migrujących zwierząt).

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

- 1) ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 63-66/3, 63-66/12, 63-66/13), w formie stref ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu terenu cmentarza parafialnego, grobowca Ryxów z kapliczką, ujętych w ewidencji zabytków, na zasadach, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. 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, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

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, dojazdy 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°.

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

- 1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów szczególnych, w tym między innymi z: przebiegu sieci infrastruktury technicznej, występowania trudnych warunków gruntowo-wodnych, czy też funkcjonowania strefy sanitarnej wokół cmentarza;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego w ramach jednej działki budowlanej;
- 3) 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;
- 4) zakaz umieszczania reklam o powierzchni większej niż 2 m², a dla terenów: zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN), zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U,MN) - o powierzchni większej niż 5 m² na działkę budowlaną;
- 5) zakaz umieszczania reklam wolnostojących na terenach dróg oraz na działkach budowlanych przyległych do terenu 27.KD-G;
- 6) zakaz lokalizacji masztów, anten i innych budowli, których wysokość przekracza 20 m, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 7) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;
- 9) zakaz dokonywania wszelkich inwestycji oraz zmiany ukształtowania terenu, które mogłyby doprowadzić do pogorszenia sprawności pracy urządzeń melioracyjnych, przy czym dopuszcza się zastosowanie rozwiązań alternatywnych (w zakresie zmiany systemu), pod warunkiem zapewnienia ochrony terenów przed zalewaniem.

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

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru z dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy;
- 16161717223322233445566778899101011112121313m zewnętrznym poprzez istniejące drogi, w tym między innymi drogi wojewódzkie (ulice Ryxa i Czołchańskiego);
- 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych przy drogach wojewódzkich wyłącznie w oparciu o istniejące wjazdy i zjazdy, a także w przypadkach, gdy nie ma możliwości obsługi takich nieruchomości z terenów komunikacji innej kategorii;

- 4) parkowanie pojazdów na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, a także na innych terenach, w szczególności, w przypadkach, o których mowa w pkt 5;
- 5) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowo-mieszkalnych lub usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej:
 - a) dwa stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) trzy stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług handlu, przy czym nie mniej niż dwa w obiektach o powierzchni mniejszej niż 100 m²,
 - c) trzy stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych w obiektach usług turystyki,
 - d) jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług innych niż wymienione w lit. b i c;
- 6) na potrzeby usług, które nie wymagają budynków, należy zagwarantować co najmniej trzy stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 10 osób zatrudnionych w tych usługach;
- 7) miejsca postojowe mogą znajdować się w budynkach: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowo-mieszkalnych, usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, lub na terenie działek budowlanych poza budynkami;
- 8) miejsca postojowe w budynkach, o których mowa w pkt 7 winny znajdować się w poziomach: kondygnacji podziemnych, pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 9) uważa się za spełnione warunki określone w pkt 5 w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych poza działkami budowlanymi, na innych działkach w promieniu do 100 m, do których inwestor wykaże tytuł prawny;
- 10) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych do czasu realizacji sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1;
- 11) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub wód odciekowych systemem kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie takich ścieków do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z budynków i placów utwardzonych systemem kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) obowiązek podczyszczenia wód odciekowych oraz wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, kierowanych do systemów kanalizacji do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 14) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych;
- 15) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego lub średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;
- 16) wykorzystywanie do celów grzewczych gazu ziemnego, pomp ciepła, oleju, energii słonecznej lub energii elektrycznej; dopuszcza się wymianę istniejących źródeł ciepła w postaci niskowydajnych i nieekologicznych kotłów centralnego ogrzewania na nowe, wysokosprawne i ekologiczne źródła ciepła na paliwo stałe, stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów oraz wspomagająco ogrzewania kominkowego;
- 17) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 18) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę oraz zmiany kierunków obsługi terenów;
- 19) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach, jednakże tylko wówczas gdy nie będzie to powodować potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

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

- 1) na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o maksymalnej powierzchni całkowitej nie większej niż 10 m² każdy, przy czym nie więcej jak dziesięciu;
- 2) dopuszcza się dowolny sposób kształtowania warunków zabudowy i zagospodarowania dla obiektów tymczasowych lokalizowanych na terenach dróg publicznych, jednakże z uwzględnieniem warunków, o których mowa w pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na terenach zabudowy, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

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

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U/MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,12 ha;
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe; dopuszcza się: budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, jednakże wyłącznie poza strefą sanitarną 50 m wokół cmentarza;
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) wysokość budynków:
 - budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne - do 12 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji:
 - budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne - od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) geometria dachów:
 - budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalne - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy - od 5% do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,00,

- minimalna - 0,05,

- i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
- j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków usługowych, garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo przy granicach,
- k) 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.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.ZC:

- 1) przeznaczenie - cmentarz;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej równa powierzchni terenu;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) cmentarz objęty ochroną konserwatorską na mocy planu, dla którego obowiązuje:
 - zachowanie układu przestrzennego i elementów składowych, w tym: ukształtowania terenu, rozplanowania kwater, układu zieleni,
 - zachowanie formy zewnętrznej, a także właściwej ekspozycji zabytku sepulkralnego - grobowca Izabelli Ryx,
 - b) grobowiec Ryxów z kapliczką objęty ochroną konserwatorską na mocy planu - obowiązuje:
 - zachowanie i ochrona budowli,
 - zapewnienie i ochrona widoku na zabytek,
 - dopuszczenie robót budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) powierzchnia zabudowy - zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i zwiększania powierzchni zabudowy niewynikającej z ochrony konserwatorskiej,
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 5%.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U,MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,12 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) budynki usługowe; dopuszcza się: budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, jednakże wyłącznie w części określonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) wysokość budynków:
 - budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne - do 12 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji:
 - budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne - od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,

- budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
- budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów:

- budynki usługowe, budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°,
- budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,

f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,

h) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,00,
- minimalna - 0,05,

i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków usługowych, garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo przy granicach,

k) 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.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.U,MN:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- 0,20 ha - w przypadku części terenu określonej na rysunku planu,
- 0,12 ha - w przypadku pozostałej części terenu, innej niż określona w tirecie pierwszej,

b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 10 m;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt 3.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.MN,U, 12.MN,U, 17.MN,U:

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

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,10 ha,

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

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe;

b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a, z zastrzeżeniem lit. c,

c) w częściach terenów oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się budynki usługowe bez konieczności lokalizacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych,

d) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne - do 8 m,

- budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - do 12 m,
- budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do 5 m,

e) 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, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,

f) 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 45° lub mniejszym,

g) powierzchnia zabudowy - od 1% do 30% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,

i) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,20,
- minimalna - 0,01,

j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków usługowych, garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo przy granicach,

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.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.MN,U:

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

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- 0,15 ha - w przypadku działek budowlanych znajdujących się w całości lub częściowo granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 0,10 ha - w przypadku działek budowlanych znajdujących się poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

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

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 pkt 3, z wyłączeniem § 15 pkt 3 lit. c oraz z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej - w przypadku działek budowlanych znajdujących się w całości lub częściowo granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej - w przypadku działek budowlanych znajdujących się poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

c) intensywność zabudowy - maksymalna - 0,50 - w przypadku działek budowlanych znajdujących się w całości lub częściowo granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.MN,U:

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

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- 0,20 ha - w przypadku części terenu określonej na rysunku planu,
- 0,10 ha - w przypadku pozostałej części terenu, innej niż określona w tiret pierwsze,

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

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 pkt 3.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U, 16.MN,U, 18.MN,U, 22.MN,U, 23.MN,U, 24.MN,U:

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

2) zasady podziału geodezyjnego - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 pkt 2;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 pkt 3, z wyłączeniem § 15 pkt 3 lit. c.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR, 25.MR:

1) przeznaczenie - zabudowa zagrodowa;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,30 ha,

b) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazdy 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 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,

f) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,

g) powierzchnia zabudowy - od 0,5% do 30% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,

i) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,90,

- minimalna - 0,005,

j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20.MN,MR:

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

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,15 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; dopuszcza się budynki gospodarstw rolnych, w tym mieszkalne, na działkach w ten sposób zabudowanych w dniu uchwalenia planu,
- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,
- c) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne - do 12 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - do 5 m,
- d) wysokość budowli rolniczych - do 15 m,
- e) liczba kondygnacji:
 - budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,
- f) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°,
 - budynki niemieszkalne - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,
- g) powierzchnia zabudowy - od 1% do 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej,
- i) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,50,
 - minimalna - 0,01,
- j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
- k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo przy granicach,
- 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.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,15 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,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
 - c) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne - do 8 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji:
 - budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów:

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

f) powierzchnia zabudowy - od 1% do 30% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej,

h) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,50,
- minimalna - 0,01,

i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo przy granicach,

k) 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.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 21 pkt 2;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 21 pkt 3, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27.KD-G:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) część pasa drogowego - do zagospodarowania z innymi nieruchomościami (poza planem), wchodzącymi w skład drogi wojewódzkiej,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - należy zachować lub odtwarzać wartościowe zadrzewienia.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28.KD-Z:

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

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 29.KD-L, 30.KD-L:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) drogi jednojezdniowe,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - 8 m - w odniesieniu do terenu 29.KD-L,
 - 15 m - w odniesieniu do terenu 30.KD-L.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 31.KD-D, 32.KD-D:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) drogi jednojezdniowe,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 33.KD-W, 34.KD-W, 35.KD-W, 36.KD-W, 37.KD-W, 38.KD-W, 39.KD-W, 40.KD-W, 41.KD-W, 42.KD-W, 43.KD-W, 44.KD-W:

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

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

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

- 1) grunty orne klasy RIIIb o powierzchni 0,1470 ha;
- 2) grunty orne klasy RIVa o powierzchni 21,9900 ha;
- 3) grunty orne klasy RIVb o powierzchni 4,4654 ha;
- 4) grunty orne klasy RV o powierzchni 1,2584 ha;
- 5) grunty orne klasy RVI o powierzchni 1,3068 ha;
- 6) sady S-RIIIb o powierzchni 0,1407 ha;
- 7) sady S-RIVa o powierzchni 7,6609 ha;
- 8) sady S-RIVb o powierzchni 0,2667 ha;
- 9) łąki trwałe ŁIV o powierzchni 0,0242 ha;
- 10) łąki trwałe ŁV o powierzchni 0,0408 ha;
- 11) pastwiska trwałe PsIII o powierzchni 0,1135 ha;
- 12) pastwiska trwałe PsIV o powierzchni 4,3796 ha;
- 13) pastwiska trwałe PsV o powierzchni 1,1541 ha;
- 14) grunty zadrzewione i zakrzewione Lz-PsIV o powierzchni 0,0875 ha;
- 15) grunty zadrzewione i zakrzewione Lz o powierzchni 0,0500 ha;
- 16) rowy o powierzchni 0,1755 ha;
- 17) nieużytki o powierzchni 0,8598 ha;
- 18) grunty rolne zabudowane B-RIIIb o powierzchni 0,1163 ha;
- 19) grunty rolne zabudowane B-RIVa o powierzchni 2,4204 ha;
- 20) grunty rolne zabudowane B-PsIII o powierzchni 0,0098 ha;
- 21) grunty rolne zabudowane B-PsIV o powierzchni 0,3682 ha.

§ 29. 1. Część obszaru wymieniona w § 28, o łącznej powierzchni 0,5273 ha, uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-254/15 z dnia 23 czerwca 2016 r.

2. Część obszaru niewymieniona w § 28 uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne decyzją Wojewody Mazowieckiego nr WSR.VIII.7711/437/2001-2002 z dnia 9 kwietnia 2002 r. lub przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową, o której mowa w § 1 ust. 5 pkt 6.

§ 30. 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.).

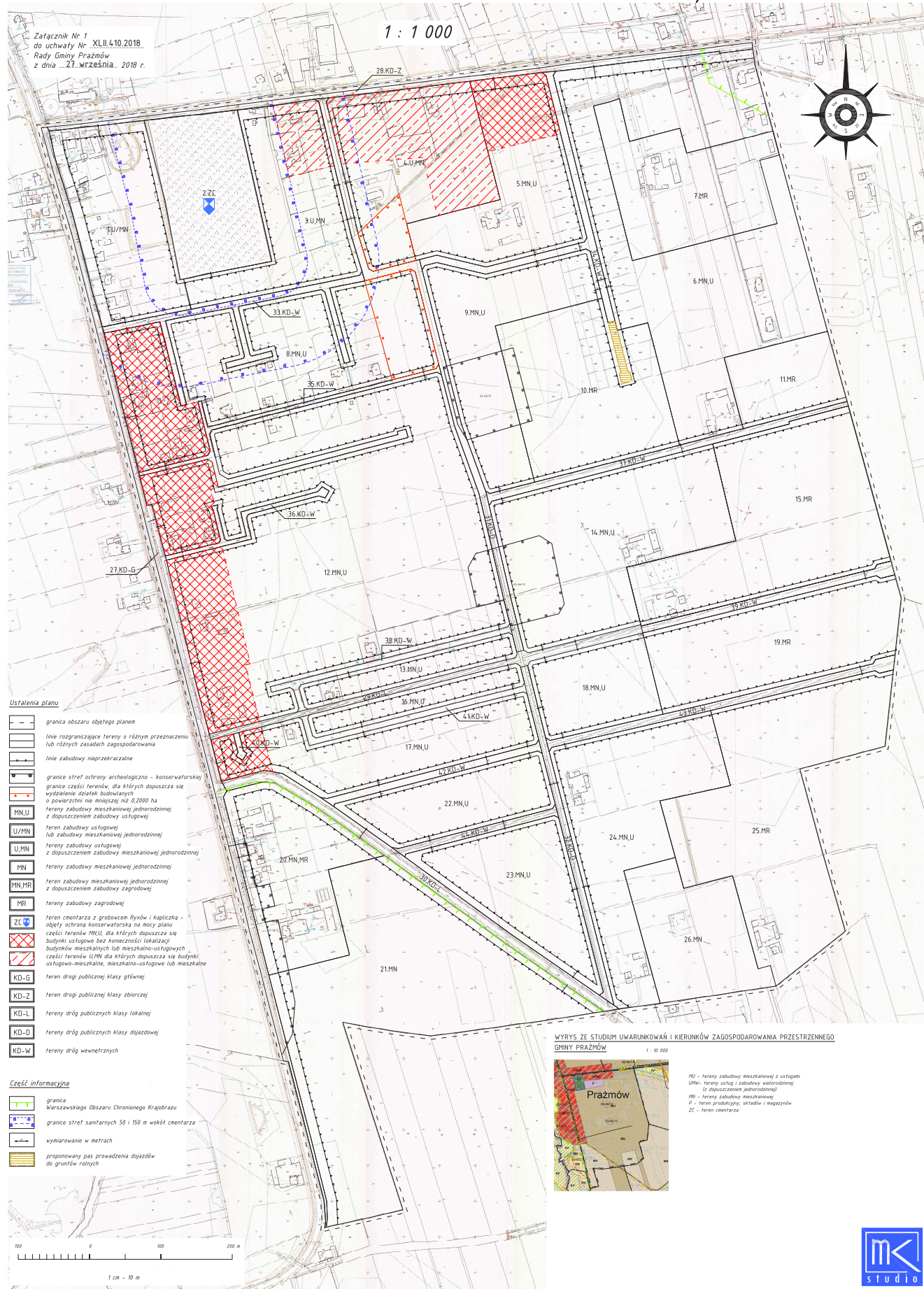
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

Przewodniczący Rady

Robert Dulewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - DLA CZĘŚCI WSI PRAŻMÓW II



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII.410.2018

Rady Gminy Prażmów

z dnia 27 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

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

Do wyłożonego w dniach od 2 lipca 2018 r. do 24 lipca 2018 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, złożono uwagi, których zakres przedstawiono w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Sposób rozstrzygnięcia uwag jest zgodny z poniższym wykazem.

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

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 z dnia 27.08.2018 r. w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr XLII.410.2018 z dnia 27 września 2018 r.		U w a g i
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			11
1.	06.08.2018 r.	[osoba fizyczna]	odstąpić od wytyczenia drogi oznaczonej symbolem 31.KD-D	dz. ewid. nr 84 obręb 0021	§ 26 pkt 1 - przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej	-	•	-	•	(1)
			odstąpić od wytyczenia drogi oznaczonej symbolem 34.KD-W		§ 27 pkt 1 - przeznaczenie - droga wewnętrzna	-	•	-	•	(2)
			odstąpić od wytyczenia drogi oznaczonej symbolem 37.KD-W		§ 27 pkt 1 - przeznaczenie - droga wewnętrzna	•	-	•	-	(3)
2.	07.08.2018 r.	[osoba fizyczna]	umożliwić lokalizację budynków mieszkalnych	dz. ewid. nr : 66/45, 66/46, 66/47 obręb 0021	§ 14 pkt 3 w odniesieniu do § 13 pkt 3 lit. a - budynki usługowe	•	-	•	-	(4)
				dz. ewid. nr 66/44 obręb 0021		-	•	-	•	(5)
3.	07.08.2018 r.	[osoba fizyczna]	zmienić przeznaczenie części działek ewidencyjnych znajdujących się w granicach terenu 7.MR na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (MN,U)	dz. ewid. nr 62/23 obręb 0021	§ 19 pkt 1 - przeznaczenie - zabudowa zagrodowa	•	-	•	-	(6)
				dz. ewid. nr 62/25 obręb 0021		-	•	-	•	(7)

Oznaczenia :

- (1) uwaga nieuwzględniona - teren 31.KD-D jest właściwie jedynym, wraz z jego kontynuacją w postaci terenu 32.KD-D, nowoplanowanym terenem drogi publicznej w granicach planu miejscowego; droga ta ma bardzo istotne znaczenie - przebiega południkowo, łącząc ze sobą ulice Czołchańskiego i Błońską, stanowiąc będzie odciążenie komunikacyjne dla pobliskiej drogi wojewódzkiej nr 722 (ulica Ryxa), a przede wszystkim obsłuży rozrastające się osiedla domów jednorodzinnych w południowej części Prażmowa; droga 31.KD-D została zaplanowana w oparciu o działkę ewidencyjną nr 85 obręb 0021, która znajduje się w użytkowaniu Gminy Prażmów i jest wykorzystywana na cele komunikacyjne, jej szerokość (ok. 3 m) nie spełni warunków technicznych dla drogi publicznej, ani też nie będzie mogła obsłużyć przyszłych terenów zabudowanych, stąd potrzeba poszerzenia pasa drogowego do niezbędnego minimum; rozplanowanie tej drogi odbyło się w oparciu o aktualne zagospodarowanie terenu i strukturę własności, tak aby w jak najmniejszym stopniu generować konflikty; niemożliwym jest przejście drogą poza działkę nr 84 obręb 0021 z uwagi na jej rozmiary (posiada ok. 580 m długości przy powierzchni 6,24 ha), a inne wytyczenie drogi, wiązałoby się z faktyczną likwidacją bądź uszczupleniem nieporównywalnie mniejszych działek (np. działek ewidencyjnych nr : 97, 83 obręb 0021); w granicach działki ewidencyjnej nr 84 obręb 0021 pas drogi 31.KD-D zajmuje jedynie nieco ponad 0,1050 ha powierzchni (2% powierzchni całkowitej działki), a oddzielona część działki, leżąca po zachodniej stronie tej drogi (w obrębie terenu 12.MN,U) posiada powierzchnię blisko 0,5 ha i będzie możliwa do swobodnego podziału na kilka działek budowlanych
- (2) uwaga nieuwzględniona - teren 34.KD-W nie został wyznaczony w granicach działki ewidencyjnej nr 84 obręb 0021, ani też w jej bezpośrednim sąsiedztwie - droga będzie służyła w zasadniczej mierze dogodnej obsłudze nieruchomości powstałych z podziału działki ewidencyjnej nr 66/6 obręb 0021
- (3) uwaga uwzględniona w części - zrezygnowano z wytyczenia drogi 37.KD-W w granicach działki ewidencyjnej nr 84 obręb 0021 z wyłączeniem niewielkiego fragmentu o powierzchni kilkunastu metrów kwadratowych - narożnego ścięcia drogi przy włączeniu do terenu 31.KD-D; linia rozgraniczająca teren 37.KD-W poprowadzona od strony siedliska rolnego, zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 84 obręb 0021 pokrywa się z północną granicą działki ewidencyjnej nr 85 obręb 0021, wykorzystywaną jako droga, w tym obsługująca tą nieruchomość, a zatem pas nowej drogi 37.KD-W nie będzie przebiegał w bliższej odległości od zabudowań niż ma to miejsce w chwili obecnej
- (4) uwaga uwzględniona - rozszerzono strefę w granicach terenu 4.U,MN, w której dopuszcza się budynki usługowo-mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub mieszkalne w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr : 66/45, 66/47, 66/46 obręb 0021 - dwie pierwsze, zostały już zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, a trzecia działka stanowi do nich dojazd, stąd uwzględnienie uwagi jest zasadne
- (5) uwaga nieuwzględniona - działka ewidencyjna nr 66/44 obręb 0021 nie jest obecnie zabudowana (w odróżnieniu od działek ewidencyjnych nr : 66/45, 66/47 obręb 0021), a jej bezpośrednie sąsiedztwo z działkami budowlanymi wykorzystywanymi aktualnie do prowadzenia działalności gospodarczej wskazuje na celowość przeznaczenia jej na działalność usługową, co będzie zgodne z polityką wyznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- (6) uwaga uwzględniona - włączono część działki ewidencyjnej nr 62/23 obręb 0021 w granice terenu 6.MN,U, przez co cała działka uzyskała to samo przeznaczenie
- (7) uwaga nieuwzględniona - zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, działka ewidencyjna nr 62/25 obręb 0021 użytkowana jest jako : pastwisko trwałe PsIV o powierzchni 0,0719 ha, grunty orne RIIIB i RIVA o powierzchniach odpowiednio 0,2987 ha i 0,7435 ha, rowy W o powierzchni 0,0104 ha; Wójt Gminy Prażmów, w ramach procedury planistycznej, wystąpił z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas na cele nierolnicze i nieleśne w granicach całego obszaru objętego planem miejscowym, jednakże nie otrzymano takiej zgody w odniesieniu do wielu nieruchomości, w tym do działki ewidencyjnej nr 62/5 obręb 0021 (działka ewidencyjna nr 62/25 obręb 0021 powstała później z jej podziału), dla której wnioskowano o zmianę przeznaczenia gruntów RIIIB; w obliczu braku zgody, nie ma możliwości prawnej do innego niż rolnicze przeznaczenia tej części działki; w granice terenu 7.MR (zabudowa zagrodowa) z działki ewidencyjnej nr 62/25 obręb 0021 włączono zatem grunty orne RIIIB - w całości, a także w niewielkiej części grunty orne RIVA - o powierzchni mniejszej niż 0,0500 ha

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII.410.2018

Rady Gminy Prażmów

z dnia 27 września 2018 r.

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

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) zadania własne gminy.

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

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

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu
1.	29.KD-L	droga publiczna klasy lokalnej - budowa drogi i poszerzenie istniejącego pasa ulicy Kołczatki
2.	30.KD-L	droga publiczna klasy lokalnej - poszerzenie istniejącego pasa ulicy Błońskiej
3.	31.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - budowa drogi
4.	32.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - budowa drogi

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej, określone w § 2, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, z późn. zm.).

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

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152).

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, z późn. zm.).



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 listopada 2018 r.

Poz. 10656

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.169.2018.MO

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 30 października 2018 r.

dotyczy uchwały Nr XLII.410.2018 Rady Gminy Prażmów z 27 września 2018 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II”.



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 30 października 2018 r.

WNP-I.4131.169.2018.MO

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.410.2018 Rady Gminy Prażmów z 27 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dla części wsi „Prażmów II”, w odniesieniu do ustaleń:

- § 1 ust. 4 uchwały oraz w części graficznej, w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu, oznaczeń graficznych: „wymiarowanie w metrach” oraz „granice stref sanitarnych 50 i 150 m wokół cmentarza”;
- § 3 pkt 10 uchwały;
- § 3 pkt 11 uchwały;
- § 3 pkt 12 uchwały;
- § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, w zakresie terenów oznaczonych symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR;
- § 8 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) 16161717223322233445566778899101011112121313m zewnętrznym poprzez istniejące drogi, w tym między innymi drogi wojewódzkie (ulice Ryxa i Czołchańskiego);”;
- § 8 pkt 9 uchwały;
- § 11 pkt 3 lit. f uchwały;
- § 13 pkt 3 lit. a uchwały, w zakresie, w jakim dopuszcza na terenie oznaczonym symbolem 3.U,MN, do lokalizowania budynków: usługowo – mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w strefie sanitarnej 50 m od terenu przeznaczonego pod cmentarz oznaczonego symbolem 2.ZC;
- § 15 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 19 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, (...) pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a.”;
- § 19 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 20 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 21 pkt 3 lit. f uchwały;
- części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 26.MN.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 września 2018 r. Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę Nr XLII.410.2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dla części wsi „Prażmów II”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, 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 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 łąd 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);

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5);
- 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 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.

Dokonując oceny prawnej uchwały stwierdzono, że przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do ewidentnej sprzeczności pomiędzy jej częścią tekstową i graficzną, jak też do wewnętrznie sprzecznych ustaleń jej części tekstowej, w zakresie:

- braku jednoznacznego określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **26.MN**, w związku z brakiem wyznaczenia na rysunku planu na tym terenie linii zabudowy;
- braku jednoznacznego określenia przeznaczenia oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR**;

- braku jednoznacznych ustaleń dotyczących określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3.U,MN, położonego w strefie sanitarnej 50 m od terenu przeznaczonego na cmentarz oznaczonego symbolem 2.ZC;
- braku jednoznacznego określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z zaliczeniem, w § 1 ust. 4 uchwały oraz w legendzie rysunku planu, oznaczenia pn. *granice stref sanitarnych 50 i 150 m wokół cmentarza* do elementów informacyjnych planu;
- braku jednoznacznego określenia linii rozgraniczających oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, w związku z zaliczeniem, w § 1 ust. 4 uchwały oraz w legendzie rysunku planu, *wymiarowania w metrach* do elementów informacyjnych planu.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

Powyższa kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze w tym m.in. w:

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie „projekt planu miejscowego”; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)”;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt II OSK 1377/13, w brzmieniu: „W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.) obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne, co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.”;
- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: „Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo

- i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.*" (publ. LEX 1080455);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym „Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem „ustaleń planu” należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej.” (publ. LEX 1070339);
 - wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: „Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprowadzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.”;
 - wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 „Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis.” (publ. LEX nr 418919);
 - wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: „W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest „uszczegółowieniem” części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.”;
 - wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: „W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest „uszczegółowieniem” części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.”;
 - wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: „Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że 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. Następnie art. 20

ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonoego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10,).

Ze stanowiska judykatury, w tym m.in. z przytoczonych orzeczeń wynika, że zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., jak i poprzednio obowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX*, Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: „Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”;
- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz*, Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 „Projekt planu miejscowego a zatem przyszły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt

rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”.

Stanowisko doktryny i judykatury, jak również sam przepis art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza, w sposób istotny, zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części uchwały.

Jak wynika z ustaleń:

- § 1 ust. 4 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: „4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy: (...) 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;”;
- § 2 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, **wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków, wiat i altan od linii rozgraniczających lub od proponowanego pasa 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;”;
- § 22 pkt 1, pkt 3 uchwały, w brzmieniu: „Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26.MN: 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; (...) 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 21 pkt 3, z zastrzeżeniem lit. b, b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.”.

podczas gdy na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy w ramach jednostki terenowej oznaczonej symbolem 26.MN.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zobowiązującego do jednoznacznego powiązania projektu rysunku planu miejscowego z projektem jego tekstu.

Należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny, zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem, w związku z brakiem wyznaczenia na terenie 26.MN obszaru przeznaczonego pod zabudowę, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części uchwały, dla tego terenu.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., 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 linię zabudowy i gabaryty obiektów”.

Zważyć przy tym należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p. nie jest bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. **Jeżeli plan w ogóle nie przewiduje zabudowy, to oczywiście nie może przewidywać parametrów i wskaźników jej kształtowania, nie może również wyznaczać linii zabudowy.** Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p., jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń (Z. Niewiadomski (red.). Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Wydanie 7, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2013, s. 161).

Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy wynika nie tylko z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. Należy bowiem pamiętać, że konkretyzację przedmiotowego przepisu odnaleźć możemy na gruncie § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy (...)”. Ponadto z przepisu § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia wynika również, że „Projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać: (...) 8) linię zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu”. Powyższe oznacza, że ustalenia w zakresie linii zabudowy należą do obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego i winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.

Tymczasem rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, nie spełnia powyższego wymogu, z uwagi na **brak określenia linii zabudowy** w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 26.MN, pomimo przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pomimo określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania tego terenu, o których mowa w § 22 pkt 3 lit. a uchwały, zobowiązujących do stosowania ustaleń zawartych w § 21 pkt 3 uchwały oraz w § 22 pkt 3 lit. b uchwały, określających minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego. Należy zauważyć, że przywołany § 21 pkt 3 pkt i uchwały ustala, że „i) linię zabudowy nieprzekraczalną – zgodnie z rysunkiem planu.”.

Skoro zgodnie z ww. ustaleniami uchwały, nieprzekraczalną linię zabudowy należą do obowiązujących ustaleń planu, a sytuowanie budynków, wiat i altan musi uwzględniać linię zabudowy, to linie te powinny zostać wyznaczone na rysunku planu.

Stanowisko, w zakresie obligatoryjności określenia linii zabudowy, znajduje swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w wyroku:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 21 czerwca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 704/17, w którym Sąd stwierdził, że: „Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. - w brzmieniu nadanym powyższą nowelą - w planie miejscowym określa się obowiązkowo 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 i sposób ich realizacji oraz linię zabudowy i gabaryty obiektów. Rozważając kwestie dotyczące określania linii zabudowy w planie miejscowym należy mieć na uwadze funkcje, jakie ma pełnić linia zabudowy. A mianowicie, w ujęciu art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. linia zabudowy stanowi element kształtujący zabudowę i zagospodarowanie terenu. Wyznaczenie linii zabudowy w istocie może mieć dwojaką funkcję - z jednej strony, w przypadku przyjęcia urbanistycznej koncepcji zagospodarowania danego terenu zabudowy zwartą, pierzejową może pełnić funkcję nakazu realizacji obiektu wyłącznie wzdłuż takiej linii, z drugiej zaś strony linia taka będzie pełnić rolę oddzielającą teren wolny

od zabudowy od terenu, na którym zabudowa jest przewidziana, stanowiąc wyłącznie nieprzekraczalną granicę zabudowy. Przy jej pomocy w planie miejscowym określa się granicę, której zabudowa nie może przekroczyć (linia zabudowy nieprzekraczalna) albo ustala się miejsce, w którym zabudowa (dokładnie jedna z jej ścian) ma się znaleźć (linia zabudowy obowiązująca). To czy lokalny normodawca użyje linii zabudowy nieprzekraczalnej, czy obowiązującej pozostawiono jego uznaniu (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 6 września 2012r., sygn. akt II OSK 1343/12 - CBOSA, LEX nr 1251795; z dnia 9 maja 2008r., sygn. akt II OSK 45/08 - CBOSA, LEX nr 497582). Pamiętać też należy, iż linia zabudowy nie jest tożsama z liniami rozgraniczającymi, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., bowiem te linie wyznaczają wyłącznie rozgraniczenie terenów o różnym ich przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. (...) W powołanym przez stronę skarżącą wyroku z dnia 9 maja 2008r., sygn. akt II OSK 45/08 Naczelny Sąd Administracyjny wypowiedział pogląd, że stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych wyznaczenie w planach miejscowych terenu pod przyszłą budowę dróg winno obejmować pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed ujemnym niekorzystnym oddziaływaniem i jeśli linia rozgraniczająca uwzględnia zarazem wymagania art. 43 tej ustawy to należy przyjąć, iż tak wyznaczona linia rozgraniczająca będzie spełniała zarazem funkcję linii zabudowy. Powyższego stanowiska nie można jednak traktować jako generalnej zasady pozwalającej na brak określenia w planie miejscowym linii zabudowy w przypadku wszystkich terenów, które przylegają do drogi publicznej. Zauważyć należy, iż przepis art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (aktualnie t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1440) przewidywał i przewiduje, że obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w określonej w tym przepisie odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, a odległość ta jest zróżnicowana w zależności od rodzaju dróg i położenia danego obszaru - na terenie zabudowy, poza terenem zabudowy. **Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego - art. 14 ust. 8 u.p.z.p. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będąc przepisem gminnym, winien być sformułowany w sposób jednoznaczny i zrozumiały; nie może wywoływać wątpliwości interpretacyjnych. Przyszły inwestor, podobnie jak i inne podmioty, winien mieć możliwość „odczytania” planu miejscowego bez konieczności sięgania do innych przepisów, w tym przepisów ustaw.** Z powyższych względów chybiony jest także zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 43 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (aktualnie t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1440) przez jego pominięcie. W tym stanie rzeczy zakwestionowanie przez Sąd pierwszej instancji, a wcześniej organ nadzoru, braku linii zabudowy w przypadku terenu oznaczonego symbolem A11 UO i B25 MN należy uznać za prawidłowe. Podobnie należy ocenić kwestię „niedomykania” się linii zabudowy w przypadku terenów oznaczonych symbolem B5 MN, B8 U/MN/MW, 819 MW/U, 821 MW/U i C7 U/MN. Wprawdzie rację ma strona skarżąca, że w przepisach jest mowa o liniach zabudowy, a nie zawarto sformułowania, że linie te mają się domykać. Niemniej jednak mając na uwadze racjonalnego prawodawcę nie można podzielić poglądu prezentowanego przez Radę, podobnie jak i stanowiska Rady, że braki połączeń linii zabudowy nie mają wpływu na realizację zapisów planu i nie dają możliwości dowolnej interpretacji planu miejscowego. Strona skarżąca podnosi kwestie dotyczące istnienia określonej zabudowy, wlotów komunikacji kołowej, możliwość przesuwania w dowolnych kierunkach na długości 5m (§ 2 ust. 32 uchwały). Podkreślić należy, iż przy tak oznaczonej linii zabudowy (niedomykającej się) powstaje uzasadniona wątpliwość, czy na odcinku, na którym nie ma takiej linii możliwa jest rozbudowa istniejących obok budynków; jeśli zaś określone budynki na tym terenie zostaną rozebrane, to czym zabudowa będzie możliwa i w którym miejscu, czy też niemożliwa. Tymczasem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powinien budzić i to tak istotnych wątpliwości interpretacyjnych.”;

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 maja 2015 r. w sprawie sygn. akt

- II OSK 1353/14, w którym Sąd stwierdził, iż „Bezpodstawny jest zarzut skargi kasacyjnej wskazujący na dokonanie przez Sąd błędnej wykładni art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w zw. z § 7 pkt 8 rozporządzenia (...) w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ Sąd I instancji nie stwierdził, iż linie zabudowy powinny być określone wyłącznie na rysunku planu, lecz podniósł, że ustalenia planu w zakresie wyznaczania linii zabudowy powinny być kompletne, umożliwiając ustalenie przebiegu linii zabudowy w odniesieniu do każdego terenu bez konieczności odwoływania się do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych, którego to obowiązku Rada Miasta nie dopełniła.”;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt II OSK 3140/13, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) to właśnie ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 kształtuje na terenie objętym planem ład przestrzenny. Brak ustalenia linii zabudowy, która jest jednym z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu w znacznym stopniu utrudni dalszy etap procesu budowlanego i nie można tego elementu przetrzucać na następny etap postępowania budowlanego.”;
 - Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) Nie są zasadne zarzuty co do wyznaczenia linii zabudowy. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy wynika zarówno z ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jak i z § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Odesłanie do przepisów odrębnych nie stanowi wypełnienia regulacji przyjętej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym o określeniu linii zabudowy.”;
 - Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 31 maja 2016 r., sygn. akt II OSK 3196/14, w którym uznano, iż „należy podzielić konkluzję Sądu I instancji, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, nieprawidłowe wyznaczenie linii zabudowy w liniach rozgraniczających tereny EW/R i R, stanowiło naruszenie art. 28 ust. 1 u.p.z.p.”;
 - Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 19 października 2015 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2008/15, w którym uznano, iż „Poza przedmiotem sporu pozostaje to, że w świetle przepisów u.p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego linii zabudowy następuje w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi (art. 14 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 2 i pkt 6 u.p.z.p. oraz § 2 pkt 6, § 4 pkt 6, § 7 pkt 7 i pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.), zatem jak podnosi organ nadzoru, przedmiotem ustaleń planu mogą być tereny określone w tym planie, a nie działki ewidencyjne.”;
 - Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 21 maja 2014 r. w sprawie sygn. akt II SA/Wr 112/14, w którym stwierdzono, że „Rozporządzenie w § 4 określa wymogi co do zawartości części tekstowej planu, zaś w § 7 wymogi co do części graficznej. Skoro zatem o linii zabudowy mowa jest zarówno w § 4 pkt 6 rozporządzenia, jak i w § 7 pkt 8 rozporządzenia, to ustalenia w tym zakresie powinny mieć odzwierciedlenie zarówno w tekście, jak i na rysunku planu. Zgodnie zaś z § 8 ust. 2 zdanie 1 rozporządzenia, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. W rozpoznawanej sprawie - jak prawidłowo ustalił organ nadzoru - brak tego parametru (linii zabudowy) w zakwestionowanym planie miejscowym w stosunku do terenów Z2 G-MU6, Z2 G-MU10 i Z2 G-UP, mimo że określenie w części tekstowej planu tego

parametru było możliwe. Ponadto, odesłanie w tekście do rysunku planu jest w tym przypadku niewystarczające. "Rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 23 lipca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 309/13)."

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 629/14, w którym stwierdzono, że „Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na mocy, którego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w wyżej wymienionym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Zdaniem Sądu taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie skoro Rada Miejska w Łomiankach, na tych terenach ustaliła projektowaną zabudowę, przy czym nie przeniosła tych ustaleń na rysunek planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy zawiera część tekstową oraz graficzną; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto w planie miejscowym stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji oraz spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. Z takim stanem rzeczy mamy do czynienia w przypadku zaskarżonej uchwały."

Stanowisko w zakresie określenia linii zabudowy znajduje swoje odzwierciedlenie także w doktrynie. Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX*, Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 155 teza 3. do art. 15: „Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. w miejscowym planie występują dwie kategorie ustaleń. Po pierwsze, są to ustalenia obowiązkowe, wskazane w art. 15 ust. 2. Plan miejscowy musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2, tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Zasadą pozostaje obowiązek ujęcia w planie miejscowym wszystkich elementów wymienionych w powołanym przepisie, co oznacza, że w przypadku odstąpienia od określenia któregośkolwiek z nich w konkretnym planie lub jego fragmencie organ planistyczny powinien wykazać zbędność danej regulacji, w szczególności przez utrwalenie przyczyn takiego pominięcia w uzasadnieniu uchwały, ewentualnie w materiałach planistycznych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., IV SA/Po 1203/11, LEX nr 1125241, stwierdził, że jeśli organ planistyczny nie wskazał wyraźnie w uzasadnieniu uchwały lub materiałach planistycznych, że ustalenie określonych elementów dla danego terenu jest zbędne, to nie przesądza to samo w sobie o uznaniu sprzeczności z prawem danej uchwały, jeżeli pominięcie tych elementów było obiektywnie uzasadnione. Drugą kategorię stanowią ustalenia fakultatywne, wymienione w art. 15 ust. 3 u.p.z.p.; w przypadku braku konieczności regulacji stanów na ich podstawie organ gminy nie ma obowiązku odniesienia się do tych zagadnień. Jak wskazuje M. Szewczyk, plan

miejscowy musi zawierać unormowania mieszczące się w sensie treściowym (przedmiotu regulacji) w granicach ustawowego upoważnienia, przy czym plan nie może regulować innych spraw, niż wskazane w art. 15 ust. 2 i 3, ewentualnie w art. 16 ust. 1 zdanie drugie oraz w art. 20 ust. 1 u.p.z.p., a zamieszczenie w planie miejscowym innych treści niż przewidziane w wyżej wymienionych przepisach powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego co najmniej w tej części, w jakiej dane treści wykraczają poza granice ustawowego upoważnienia. W związku z drugą częścią prezentowanego przez M. Szewczyka twierdzenia należy jednak wskazać, że materialną podstawę treści planu miejscowego tworzą także przepisy innych ustaw (zob. teza 20)."

Z przytoczonych powyżej przepisów oraz stanowisk judykatury wynika, że linie zabudowy określone w części tekstowej oraz wyznaczone w części graficznej w jednoznaczny sposób winny określać możliwość sytuowania planowanej zabudowy w ramach wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę bowiem celem wyznaczenia linii zabudowy jest jednoznaczne określenie obszaru tzw. "ruchu budowlanego", na którym może być lokalizowana nowa zabudowa, a także rozbudowywana zabudowa już istniejąca. Obszar ten musi w precyzyjny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych sposób, określać te części terenu przeznaczonego pod zabudowę, na których plan dopuszcza sytuowanie budynków.

Tymczasem, na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy, na terenie 26.MN, zaś z ustaleń części tekstowej wynika możliwość realizacji na tym terenie budynków stanowiących zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Brak linii zabudowy, stanowiących jeden z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu, stwarzać będzie bardzo istotne problemy na etapie realizacji ustaleń planu, w indywidualnych postępowaniach administracyjnych, w których bezpośrednią podstawę prawną stanowi właśnie plan miejscowy. Brak ten uniemożliwia prawidłowe zastosowanie planu w tym postępowaniu i tym samym przesądza o konieczności wyłączenia go, w zakresie dotkniętym opisywanym brakiem, z obrotu prawnego. Powyższe ustalenia uchwały stanowią o naruszeniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Organ nadzoru wskazuje, że nie do przyjęcia jest pogląd, iż linie zabudowy muszą zostać wyznaczone obowiązkowo jedynie od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placów. Kwestie dotyczące linii zabudowy od dróg, w przypadku braku planu miejscowego, regulują przepisy § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Natomiast wymóg określenia linii zabudowy w planie miejscowym, zawarty został w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Pojęć tych nie można porównywać, ponieważ w przypadku, gdy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy o p.z.p.). Na powyższe wskazuje również orzecznictwo, w tym np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 1 kwietnia 2015 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 551/15.

Nie jest również uprawnione przenoszenie wyznaczania linii zabudowy na etap sporządzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę. W tym zakresie na uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w sprawie sygn. akt II OSK 3140/13 z 23 czerwca 2014 r. „Także nie można się zgodzić z Sądem I instancji, że ustalenia linii zabudowy można przenosić na etap sporządzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, to właśnie ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami

wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 kształtuje na terenie objętym planem ład przestrzenny. Brak ustalenia linii zabudowy, która jest jednym z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu w znacznym stopniu utrudni dalszy etap procesu budowlanego. Dlatego też uchybienia w tym zakresie dotyczące terenów 5UKr, 18UA, 27UN, 28US/ZP i częściowo terenu 24MW nie można uznać za nieistotne jak to uczynił Sąd I instancji. Faktycznie w sytuacjach wyjątkowych można odnieść się do art. 43 ustawy o drogach publicznych, ale dotyczy to terenów sąsiadujących z drogami publicznymi. W niniejszej zaś sprawie teren 24MW sąsiaduje z drogą projektowaną, a więc trudno mówić o spełnieniu przesłanek określonych w art. 43, ponadto jak słusznie zauważono w uzasadnieniu skargi kasacyjnej istnieje niezgodność § 16 ust. 26 pkt 2 lit. f uchwały z rysunkiem planu na części terenu od drogi 11KD-D. Zwrócić należy uwagę, iż dla terenów przyległych do dróg publicznych o usytuowaniu obiektów w odniesieniu do przebiegu drogi rozstrzyga art. 43 ustawy o drogach publicznych ustalający wymagania w zakresie odległości w jakiej obiekty mogą być sytuowane od krawędzi drogi. Wymagania zawarte w tym uregulowaniu w istocie wyznaczają linię zabudowy na terenach przebiegu dróg publicznych. Niewątpliwie wyznaczenie linii zabudowy dla spełnienia wymagań art. 35 ust. 2 i art. 43 ustawy o drogach publicznych będzie niezbędne w przypadku przewidywania w planie przeznaczenia terenu pod realizację nowych dróg, bowiem będzie koniecznym wyznaczenie terenu niezbędnego nie tylko pod realizację samej drogi lecz i ukształtowanie takiej przyszłej zabudowy, która będzie spełniała wymagania ostatniego z wymienionych przepisów.”.

Nie spełnia wymagań określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. odesłanie do przepisów odrębnych, bowiem jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15: „(...) Nie są zasadne zarzuty co do wyznaczenia linii zabudowy. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy wynika zarówno z ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jak i z § 4 pkt 6 i § 27 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Odesłanie do przepisów odrębnych nie stanowi wypełnienia regulacji przyjętej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym o określeniu linii zabudowy.”.

Kwestia zgodności planu miejscowego z przepisami odrębnymi znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w wyroku:

- NSA z 8 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14: „Słuszne jest stanowisko skarżącego kasacyjnie, iż ustawowy zakaz nie może być powtórzony literalnie w ramach ustaleń planistycznych, ale uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów.”;
- WSA w Warszawie z 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2894/15: „Zawarcie w planie miejscowym ustaleń odwołujących się do stosowania i uwzględniania przepisów odrębnych winno znaleźć odzwierciedlenie poprzez realizację tych przepisów w ustaleniach planistycznych.”;
- WSA w Warszawie z 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13: „Natomiast w art. 15 ust. 1 powyższej ustawy określono zasadę, zgodnie z którą, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.”.

Na konieczność powiązania części tekstowej oraz graficznej w zakresie linii zabudowy, a także na konieczność wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu wskazano również w wyroku:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 kwietnia 2016 r., sygn. akt II OSK 1973/14;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 października 2015 r., sygn. akt II OSK 2008/15;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 7 października 2010 r., sygn. akt II SA/Gl 444/10;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 5 marca 2012 r., sygn. akt II SA/GI 853/11;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 21 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 112/14;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3140/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 629/14.

W ocenie organu nadzoru, ustalenia planu dotyczące linii zabudowy powinny być kompletne, a przebieg linii zabudowy powinien być możliwy do ustalenia bez konieczności odwoływania się do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych. Jak wynika z wyroku WSA we Wrocławiu z 11 czerwca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 277/13: „*Wykładnia przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym doprowadziła sąd do wniosku, że obowiązkiem rady jest takie określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, aby postanowienia uchwały dało się w sposób niebudzący wątpliwości zinterpretować. Aby cel taki osiągnąć lokalny prawodawca powinien używać wartości liczbowych i fachowego słownictwa, co stanowić będzie zobiektywizowaną metodę kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie.*”.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że wskazane naruszenia uzasadniają stwierdzenie nieważności części tekstowej i graficznej dla jednostki terenowej oznaczonej symbolem 26.MN.

Stosownie do ustaleń art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. ustalenie **przeznaczenia terenu**, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo **przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, dla których stosownie do wymogu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Zgodnie z § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., **ustalenia tekstu projektu planu miejscowego dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów**. Natomiast zgodnie z § 7 pkt 7 ww. rozporządzenia, projekt rysunku planu winien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Z kolei § 8 ust. 2 zd. 1 ww. rozporządzenia zobowiązuje do stosowania na rysunku planu nazewnictwa i oznaczeń umożliwiających jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem jego tekstu.

W myśl § 1 ust. 5 pkt 6 uchwały „5. Ustala się podział obszaru, o którym nowa w § 1 ust. 1 na następujące tereny: (...) 6) zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR, 25.MR;”.

Zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 1 uchwały, przeznaczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR jest zabudowa zagrodowa. Tymczasem z ustaleń szczegółowych dla tych terenów, zawartych w § 19 pkt 3 lit. a, lit. b uchwały, w brzmieniu: „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,” wynika, że realizacja przeznaczenia podstawowego na tych terenach, tj. zabudowy zagrodowej, nie jest możliwa bez realizacji, w pierwszej kolejności, budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących

w gospodarstwach rolnych, zaś budynki gospodarstw rolnych, zostały dopuszczone do lokalizowania na tych terenach jedynie jako zabudowa dodatkowa.

W ocenie organu nadzoru, obowiązek realizacji wyłącznie jednego z elementów stanowiących zabudowę zagrodową, tj. budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w gospodarstwach rolnych, nie przesądza o tym, że teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową zwłaszcza, że dla realizacji pozostałych budynków zabudowy zagrodowej, tj. budynków gospodarstw rolnych, obowiązku takiego nie ustalono, a ich lokalizowanie uzależniono od zlokalizowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Powyższe wskazuje, że sam budynek mieszkalny jednorodzinny, pomimo ustalenia, że ma być lokalizowany w gospodarstwie rolnym, nie będzie tworzył całości gospodarczej stanowiącej o zabudowie zagrodowej, bez realizacji budynków gospodarczych i inwentarskich. Na lokalizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR wskazują także ustalenia ogólne uchwały, dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zawarte w § 7 pkt 8 uchwały, w brzmieniu: „8) *zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt gospodarskich*;”.

Z przytoczonych ustaleń uchwały wynika, że na terenach: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR może powstać wyłącznie sama zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bez budynków gospodarczych lub inwentarskich, stanowiących zabudowę zagrodową, co oznacza, że faktycznym przeznaczeniem tych terenów nie będzie zabudowa zagrodowa, jak ustalono w § 1 ust. 5 pkt 6, § 19 pkt 1 uchwały, lecz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zaś ustalenia § 19 pkt 3 lit. a uchwały są sprzeczne z ustaleniami § 1 ust. 5 pkt 6 i § 19 pkt 1 uchwały oraz z rysunkiem planu, na którym tereny: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR oznaczono symbolem literowym przypisanym zabudowie zagrodowej. Tym samym dla powyższych terenów o określonym przeznaczeniu, jakim jest zabudowa zagrodowa, dopuszczono odmienne, alternatywne ich przeznaczenie, jakim jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Należy również wskazać, że lokalizacja wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III znajdujących się w obszarze tych terenów, bowiem z decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 23 czerwca 2016 r. znak: GZ.tr.057-602-254/15 wynika, że grunty rolne o użytkach rolnych klasy III, znajdujące się w granicach działek nr ew.: 62/6, 62/9, 63, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/11, 65/12, 65/13, 66/6, 66/22, 66/23, 66/24, 66/41, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 95 w obrębie geodezyjnym 0021, w miejscowości Prażmów, **nie uzyskały zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze pod zabudowę, o której mowa w tej decyzji.**

Stosownie do dyspozycji art. 7 ust. 1 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2 tego artykułu, może być dokonane jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach ustawy o p.z.p.

Zdaniem organu nadzoru, na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, możliwe jest dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wyłącznie skorelowanych z funkcją rolniczą, zgodnie bowiem z § 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.), poprzez zabudowę zagrodową należy rozumieć „w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych”. Natomiast stosownie do § 3 pkt 2 ww. rozporządzenia, poprzez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć „jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi”.

Z przywołanych powyżej definicji wynika, że „*zabudowa zagrodowa*” jest **odmiennym przeznaczeniem terenu**, niż „*zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*”.

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 w Warszawie z 8 sierpnia 2012 r., sygn. akt II OSK 1334/12;
- 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.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że uchwała nie określa w sposób jednoznaczny przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR, co stanowi o naruszeniu, w istotny sposób, art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7, jak też § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie powiązania części tekstowej z graficzną uchwały.

Stwierdzenie nieważności § 19 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „*dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, (...) pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,*”, doprowadzi do zgodności ustaleń części tekstowej uchwały oraz do zgodności części graficznej z jej częścią tekstową, przy zachowaniu komunikatywności pozostałych ustaleń planistycznych, jak też do zgodności z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Sprzeczności pomiędzy częścią tekstową i graficzną uchwały, w zakresie braku jednoznacznego określenia linii rozgraniczających oraz sytuowania linii zabudowy, wynikają także z zaliczenia, w § 1 ust. 4 uchwały oraz w legendzie rysunku planu, *wymiarowania w metrach* do elementów informacyjnych planu.

Z ustaleń § 1 ust. 4 uchwały oraz z legendy rysunku planu wynika, że także oznaczenia graficzne *wymiarowania w metrach*, nie jest obowiązującym ustaleniem planu, lecz jego elementem informacyjnym, bowiem w tekście uchwały nie zostało zaliczone do elementów stanowiących ustalenia planu, a legendzie rysunku planu zostało zamieszczone w grupie oznaczeń elementów informacyjnych planu. Powyższe wskazuje, że wyznaczenie linii rozgraniczających tereny oraz wyznaczenie obszarów, na których dopuszczona została zabudowa oparto o element informacyjny planu, w wyniku czego obszary te określono w niejednoznaczny i niewiążący sposób.

W tekście uchwały nie zawarto ustaleń określających wartość wymiaru określającego odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających, na podstawie którego możliwe byłoby wyznaczenie

nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu. W § 3 pkt 4 uchwały ustalono tylko, że: „4) w przypadku braku linii zabudowy dla działek budowlanych i wydzielania dojazdów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4, budynki należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 5 m od tych dojazdów”. Natomiast na rysunku planu za pomocą nieobowiązującego oznaczenia graficznego, zwymiarowano odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny o innym przeznaczeniu.

Jak wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, zgodnie z § 1 ust. 4 pkt 3 uchwały i legendą rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy zaliczone zostały do elementów ustalonych na rysunku planu.

Z ustaleń § 2 pkt 2 uchwały wynika, że nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają obszar, w obrębie którego możliwa jest realizacja planowanego zamierzenia budowlanego. Jednak wyznaczenie na rysunku planu obligatoryjnego ustalenia planu, jakim są nieprzekraczalne linie zabudowy określające obszar tzw. „ruchu budowlanego”, oparto o element informacyjny planu, jakim jest *wymiarowanie w metrach*. Oznacza to, że obszar ten został wyznaczony w niejednoznaczny i niewiążący sposób, co narusza dyspozycję § 1 ust. 4 pkt 3 uchwały. Linie zabudowy stanowiące obligatoryjny element planu miejscowego, powinny jednoznacznie określać obszar przeznaczony pod zabudowę, poprzez zawarcie niewykluczających się wzajemnie ustaleń w tym zakresie, zarówno w tekście, jak i na rysunku planu. Tymczasem rysunek planu nie ma powiązania z częścią tekstową uchwały.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., określenie linii zabudowy należy do obowiązujących ustaleń planu miejscowego. Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać m.in. określenie linii zabudowy, które na podstawie § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia powinny być zawarte na rysunku planu. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 zd. 1 ww. rozporządzenia, rysunek planu powinien umożliwiać jednoznaczne powiązanie z jego tekstem.

Biorąc pod uwagę wskazane powyżej uchybienia uchwały należy stwierdzić, że narusza ona w istotny sposób, ww. przepisy ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie wyznaczenia linii zabudowy. Powyższe stanowi również o braku powiązania tekstu planu z jego rysunkiem, a tym samym o naruszeniu § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. powoduje nieważność uchwały rady gminy we wskazanej części.

Organ nadzoru podkreśla, że określenie linii zabudowy musi jednoznacznie wynikać zarówno z tekstu uchwały, jak i z rysunku planu, gdyż to dopiero stanowi precyzyjną i jednoznaczną normę prawną ustaloną w planie miejscowym. Ustalenie tej normy nie może polegać na dowolnej interpretacji ustaleń planu, jak też nie może być przekazane do jej ustalenia, innemu organowi na etapie stosowania planu przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Ustalenia planu muszą zawierać normy, których stosowanie nie wymaga domysłnej interpretacji przez inny, nieupoważniony do tego, organ administracji na etapie postępowań administracyjnych.

Stwierdzenie nieważności części graficznej uchwały w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu oznaczenia graficznego opisanego w legendzie rysunku planu, jako *wymiarowanie w metrach*, doprowadzi do spójności ustaleń uchwały, dotyczących wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz obszaru przeznaczonego pod planowaną zabudowę, bez konieczności stwierdzenia nieważności uchwały dla terenów planowanych pod zabudowę.

Za pomocą elementu informacyjnego, a więc nie wiążącego, jakim jest *wymiarowanie w metrach*, określono na rysunku planu również szerokości terenów przeznaczonych pod komunikację, tj. dróg publicznych i wewnętrznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zakres przedmiotowy i granice tej kompetencji skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. zgodnie, z którym powyższe zasady powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Wymóg § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. nakazuje ustalenie parametrów dróg w tekście planu. Parametrem dotyczącym drogi jest m.in. jej szerokość określona w metrach. Parametr ten powinien być określony zarówno w tekście, jak też na rysunku planu.

Tymczasem w ustaleniach szczegółowych uchwały dla terenów przeznaczonych pod komunikację, tj. pod:

- drogi publiczne, oznaczonych symbolami: 27.KG-G i 28.KD-Z, brak jakichkolwiek ustaleń dotyczących określenia ich szerokości w liniach rozgraniczających (*vide*: § 23 pkt 2, § 24 pkt 2 uchwały); na rysunku planu również brak określenia szerokości tych dróg w liniach rozgraniczających znajdujących się w granicach obszaru objętego planem;
- drogi publiczne, oznaczonych symbolami: 29.KD-L, 30.KD-L, 31.KD-D, 32.KD-D, określono ich minimalne szerokości w liniach rozgraniczających, ustalając jednocześnie, że szerokości te są zmienne, zgodnie z rysunkiem planu (*vide*: § 25 pkt 2 lit. c, § 26 pkt 2 lit. c uchwały); natomiast na rysunku planu określono wyłącznie minimalne szerokości tych dróg, bez podania ich zmiennych szerokości;
- drogi wewnętrzne, oznaczonych symbolami: 33.KD-W, 34.KD-W, 35.KD-W, 36.KD-W, 37.KD-W, 38.KD-W, 39.KD-W, 40.KD-W, 41.KD-W, 42.KD-W, 43.KD-W i 44.KD-W, nie zawarto ustaleń dotyczących określenia ich szerokości w liniach rozgraniczających, ustalając jedynie, że szerokości te są zmienne, zgodnie z rysunkiem planu (*vide* § 27 pkt 2 lit. c uchwały); natomiast na rysunku planu nie określono szerokości w liniach rozgraniczających dróg: 33.KD-W, 35.KD-W, 36.KD-W, 38.KD-W, 40.KD-W i 41.KD-W; natomiast na rysunku planu określono szerokości dróg: 34.KD-W, 37.KD-W, 39.KD-W, 42.KD-W, 43.KD-W i 44.KD-W, lecz bez podania ich zmiennych szerokości.

Organ nadzoru stwierdza, iż w związku z uznaniem za element informacyjny *wymiarowania w metrach*, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do braku jednoznacznego określenia budowy układu komunikacyjnego, co stanowi o naruszeniu ww. przepisów ustawy i rozporządzenia, jak również o braku powiązania części tekstowej z graficzną uchwały, co narusza, w sposób istotny, zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. powoduje nieważność uchwały rady gminy we wskazanej części. Powyższe stanowi również o istotnym naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Stwierdzenie nieważności § 1 ust. 4 uchwały oraz w części graficznej, w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu, oznaczenia graficznego „*wymiarowanie w metrach*” doprowadzi do spójności części graficznej z tekstową uchwały.

Ponadto w § 8 pkt 1 uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „*Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru z dróg publicznych – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy; 16161717223322233445566778899101011112121313m zewnętrznym poprzez istniejące drogi, w tym między innymi drogi wojewódzkie (ulice Ryxa i Czołchańskiego);*”.

W ocenie nadzoru przytoczone ustalenia § 8 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „*(...) 16161717223322233445566778899101011112121313m zewnętrznym poprzez istniejące drogi, w tym między innymi drogi wojewódzkie (ulice Ryxa i Czołchańskiego)*”, **nie wyrażają żadnej normy prawnej, w zakresie określenia układu komunikacyjnego, co uzasadnia stwierdzenie ich nieważności, nie mogą być również uznane za jakiegokolwiek ustalenia spełniające wymogi zawartości planu miejscowego określone w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p.**

W ramach zasad budowy systemów komunikacji, zawarto w § 8 pkt 9 uchwały, również ustalenia dotyczące lokalizacji miejsc postojowych w brzmieniu: „*9) uważa się za spełnione warunki określone w pkt 5 w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych poza działkami budowlanymi, na innych działkach w promieniu do 100 m, do których inwestor wykaże tytuł prawny;*”.

Organ nadzoru wskazuje, iż stosownie do dyspozycji:

- art. 14 ust. 1 ustawy o p.z.p. „*W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...);*”
- art. 14 ust. 2 ustawy o p.z.p., integralną częścią uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu*”;
- art. 15 ust. 1 zd. 1 ustawy o p.z.p. „*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, wraz z uzasadnieniem.*”.

Powyższe oznacza, iż sporządzając, a następnie uchwalając plan miejscowy, organa gminy związane są granicami obszaru objętego planem miejscowym, wyznaczonymi w uchwale intencyjnej, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy o p.z.p. Plan miejscowy nie może zatem regulować kwestii znajdujących się poza wyznaczonymi granicami.

Z przytoczonych powyżej ustaleń § 8 pkt 9 uchwały wynika, że dla terenów położonych w odległości mniejszej niż 100 m od granicy obszaru objętego planem, lokalizowanie stanowisk postojowych dopuszczone zostało także poza granicami obszaru objętego planem. Powyższe stanowi o naruszeniu art. 15 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 1 ustawy o p.z.p. Ponadto z cytowanych ustaleń nie wynika, o jakie działki, nie będące działkami budowlanymi, chodzi. W tym kontekście wskazać należy, że zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. obligatoryjnym elementem planu miejscowego jest określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, co winno zostać wyrażone w sposób jednoznaczny w uchwale w sprawie planu miejscowego. Tymczasem ustalenia § 8 pkt 9 uchwały odnoszą się do innych niż działki budowlane, działek, bez ich jednoznacznego określenia.

Stosownie do art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, przy czym jedną z zasad sporządzanego planu miejscowego jest jego sporządzenie zgodnie z przepisami

odrębnymi, co wynika z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. Ponadto, zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, winno odbywać się poprzez sformułowanie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajduje się istniejący cmentarz, obejmujący teren oznaczony w planie symbolem **2.ZC**. Biorąc pod uwagę powyższe organy gminy były zobligowane do stosowania przepisów odrębnych z tego zakresu, w tym przede wszystkim stosowania ustawy z 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2017 r. poz. 912 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315).

Zgodnie z § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia „*Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.*”.

Na rysunku planu w strefie sanitarnej 50 m od cmentarza znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone symbolami: **1.U/MN** i **3.U,MN**, na których w zasięgu tej strefy, **wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, określające obszary przeznaczone pod realizację budynków zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.**

Zgodnie z § 7 pkt 1 uchwały, „*Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: 1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów szczególnych, w tym między innymi z: (...) funkcjonowania strefy sanitarnej wokół cmentarza;*”.

Z ustaleń szczegółowych dla ww. terenów wynika, że tylko dla terenu **1.U/MN** przeznaczonego pod zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, uwzględniono szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zabudowie, bowiem w § 11 pkt 3 lit. a uchwały dla tego terenu zawarto ustalenia w brzmieniu: „*3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) budynki usługowe; dopuszcza się: budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, jednakże wyłącznie poza strefą sanitarną 50 m wokół cmentarza;*”.

Natomiast dla terenu **3.U,MN** przeznaczonego pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w § 13 pkt 3 lit. a uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „*3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) budynki usługowe; dopuszcza się: budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, jednakże wyłącznie w części określonej na rysunku planu,*”.

Zgodnie z rysunkiem planu obszar pod zabudowę wyznaczony został na terenie **3.U,MN** za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy, stosownie do ustaleń § 13 pkt 3 lit. i uchwały. Na rysunku planu nie określono na tym terenie innego obszaru pod zabudowę, który uwzględniał by strefę sanitarną 50 m od cmentarza. Powyższe oznacza, że budynki usługowo-mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, wbrew cytowanym powyżej przepisom odrębnym z zakresu cmentarnictwa, mogą być w oparciu o ustalenia tego planu, lokalizowane zgodnie z liniami zabudowy, również w granicach tej strefy.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że uchwała nie spełnia wymogów dotyczących ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w odniesieniu zabudowy znajdującej się

w strefie sanitarnej wokół cmentarza na terenie 3.U,MN. Oznacza to również, że ustalenia § 13 pkt 3 lit. a uchwały, w ww. zakresie, są wzajemnie sprzeczne z ustaleniami § 7 pkt 1 uchwały.

Ponadto z legendy rysunku planu oraz z ustaleń § 1 ust. 4 uchwały wynika, że *granice stref sanitarnych 50 i 150 m wokół cmentarza* stanowią także oznaczenie informacyjne planu, co oznacza, że obszary dotyczące ograniczeń w zabudowie wokół cmentarza wyznaczono w sposób niejednoznaczny.

W związku z powyższym, uchwała narusza art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 6 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., jak również wskazane powyżej przepisy odrębne w zakresie cmentarnictwa.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie m.in. wielkości powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej.

Tymczasem wskaźniki powierzchni zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, zostały ustalone w sposób niejednoznaczny, tj.

- dla terenu oznaczonego symbolem 1.U/MN – na poziomie od 5% do 50% działki budowlanej, zgodnie z § 11 pkt 3 lit. f uchwały;
- dla terenów oznaczonych symbolami: 5.MN,U, 12.MN,U, 17.MN,U, 20.MN,MR i 21.MN – na poziomie od 1% do 30% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z: § 15 pkt 3 lit. g, § 20 pkt 3 lit. g, § 21 pkt 3 lit. f uchwały;
- dla terenów oznaczonych symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR – na poziomie od 0,5% do 30% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z: § 19 pkt 3 lit. g uchwały.

Ponadto z § 3 pkt 9, pkt 10 i pkt 11 uchwały, w brzmieniu: „9) dopuszcza się stosowanie innych parametrów dotyczących powierzchni zabudowy i biologicznie czynnej, niż określono w ustaleniach szczegółowych, jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie; 10) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla działek budowlanych przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 ust. 2; 11) 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 ust. 2;” wynika, że dopuszczono stosowanie innych, dowolnych parametrów powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników intensywności zabudowy.

Ponadto z § 3 pkt 10, pkt 11 i pkt 12 uchwały, w brzmieniu: „10) dopuszcza się stosowanie innych parametrów dotyczących powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego, niż określono w ustaleniach szczegółowych, jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie; 11) 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 pkt 2; 12) 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 pkt. 2;” wynika, że dopuszczono stosowanie innych, dowolnych parametrów powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz wskaźników intensywności zabudowy.

Organ nadzoru wskazuje, że zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu powinny zostać określone w planie miejscowym w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości interpretacyjnych. Tymczasem określone w ww. ustaleniach uchwały wartości wskaźnika powierzchni zabudowy umożliwiają w dowolny sposób ich stosowanie, bowiem w związku z ustaleniem jego zmiennych wartości, nie jest wiadomym, którą wartość tego wskaźnika należy przyjmować przy określaniu zasad zabudowy na tych terenach. Ustalenie tej normy nie może polegać na dowolnej interpretacji jego ustaleń, jak też nie może być przekazane do jej ustalenia, innemu organowi na etapie stosowania planu przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Ustalenia planu muszą zawierać normy, których stosowanie nie wymaga domyślnej interpretacji przez inny, nieupoważniony do tego, organ administracji na etapie postępowania administracyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że uchwała narusza w istotny sposób, przepis § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., co uzasadnia stwierdzenie nieważności ustaleń zawartych w: § 3 pkt 10, pkt 11 i pkt 12, § 11 pkt 3 lit. f, § 15 pkt 3 lit. g, § 19 pkt 3 lit. g, § 20 pkt 3 lit. g i § 21 pkt 3 lit. f uchwały.

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 także 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 zawarte w § 1 ust. 5 pkt 5 i pkt 6 i § 19 pkt 1 uchwały oraz z części graficznej uchwały wynika, że w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny przeznaczone na cele rolne, oznaczone symbolami: **7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR**.

W ramach ustaleń ogólnych, zawarto w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Powyższe wskazuje, że ustalenia w tym zakresie, obowiązują na całym obszarze objętym planem, co oznacza, że odnoszą się także do terenów przeznaczonych **na cele rolne**, oznaczonych symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR, bowiem 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. „Podziały 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 § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, ustalające zasady i warunki scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami: 7.MR, 10.MR, 11.MR, 15.MR, 19.MR i 25.MR, 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 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. 1, w związku z art. 14 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie formułowania ustaleń wyłącznie w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym;
- art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie jednoznacznego ustalenia przeznaczenia terenu;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie jednoznacznego określenia zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 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. 1 ust. 2 pkt 5, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 9 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie jednoznacznego określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym określenia ich parametrów;

- art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 4, § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie konieczności powiązania części graficznej z częścią tekstową uchwały;
- 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.410.2018 Rady Gminy Prażmów z 27 września 2018 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dla części wsi „Prażmów 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 Szipera



W Y R O K

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2020 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie
w składzie następującym:

Przewodniczący	sędzia WSA Wanda Zielińska-Baran
Sędziowie	sędzia WSA Joanna Borkowska (spr.) sędzia WSA Katarzyna Gołat
Protokolant	st. sekr. sąd. Marcin Woźniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 lutego 2020 r.
sprawy ze skargi Krystyny Kaczorowskiej i Jana Brzeszczaka
na uchwałę Rady Gminy Prażmów
z dnia 27 września 2018 r. nr XLII.410.2018
w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części dotyczącej § 14 pkt 2 lit. a) tiret pierwsze, § 17 pkt 2 lit a) tiret pierwsze, § 26 pkt 2 lit. c), § 27 pkt 2 lit. c);
2. w pozostałej części skargę oddala;
3. zasądza od Gminy Prażmów na rzecz skarżących Krystyny Kaczorowskiej i Jana Brzeszczaka kwotę 797 (siedemset dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Joanna Ziolkowska
Specjalista

Uzasadnienie

Uchwałą z dnia 27 września 2018 r. Nr XLII.410.2018 Rada Gminy Prażmów (dalej organ) przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi „Prażmów II”. Uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 14 stycznia 2019 r. poz. 694..

Skargę na powyższy plan miejscowy złożyli: Krystyna Kaczorowska i Jan Brzeszczak (dalej skarżący) wnosząc o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w części opisowej oraz graficznej w zakresie:

- 1) projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej 31 KDD oraz
- 2) drogi wewnętrznej 35 KDW oraz w części opisowej w zakresie
- 3) minimalnej powierzchni działki budo walnej ustalonej na 0,20 ha dla części dz. o nr ew. 69 w przypadku jej podziału.
- 4) ustalenia stawki procentowej jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 20%.

Skarżący wskazali, że są właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ew. 69 położoną w Prażmowie. Uchwała Rady Gminy Prażmów z dnia 27 września 2018r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla części wsi Prażmów II przewiduje przez działkę skarżących sieć dróg tj. drogę publiczną klasy dojazdowej 31 KDD oraz drogę wewnętrzną 35 KDW. W ocenie skarżących organ planując sieć dróg na terenie ich działki dopuścił się nadużycia władztwa planistycznego jako, że nie wyważył dostatecznie interesu publicznego z interesem indywidualnym.

Działka o nr ew. 69 została dwukrotnie przecięta drogami 35 KDW i 31 KDD oraz otoczona od strony wschodniej drogą 31 KDD. Liczba dróg tworzących sieć dróg na działce o nr 69 w sposób drastycznie zmniejsza jej powierzchnię oraz możliwości podziału dostosowanego do pierwotnego, prostokątnego kształtu działki, a także jej zagospodarowania. Skarżący zwrócili uwagę, że wobec zapisów w części opisowej planu w § 26 i 27 określających szerokość dróg w liniach rozgraniczających jako „zmienną”, nie mniejszą niż 10 m i wobec braku naniesień na części graficznej przewidywanej szerokości tych dróg, nie mają pewności ile w rzeczywistości z ich działki zostanie ostatecznie przeznaczona pod drogi. Co więcej wskazany zapis daje gminie w sposób niedopuszczalnie szeroki, uprawnienie do jednostronnego decydowania o zakresie ograniczenia czy wręcz pozbawienia własności dla celów przeznaczenia nieruchomości pod sieć dróg.

Podkreślili też, że nigdy nie wyrażali zgody na przeznaczenie tak dużego terenu swojej działki pod drogi czy to gminne czy wewnętrzne, a Gmina Prażmów nawet nie podjęła starań w tym kierunku aby takie konsultacje indywidualnie z właścicielami działki o nr ew. 69 przeprowadzić. Organ nie rozważył także na ile podzielenie istniejącej działki o nr 69 drogami wpłynie na możliwości jej ewentualnego podziału w zakresie części nieruchomości powstałych wskutek wydzielenia tych dróg i czy zaplanowanie na działce sieci dróg nie doprowadzi do nadmiernego ograniczenia prawa własności właścicieli działki o nr ew. 69, jako że utracą na ten cel co najmniej 2- 3 działek normatywnych. Brak nadto racjonalnego powodu do poprowadzenia w poprzek działki 69 drogi 31KDD, działka ta była dotychczas skomunikowana przez drogę 31 KDD z ulicą Czołchańskiego, tak jak inne działki w pasie przy ostatnio wymienionej ulicy. W efekcie, poprowadzenie drogi 31 KDD w poprzek działki o nr ew.69 nie poprawi dotychczas istniejącego układu komunikacyjnego, nie ułatwi też właścicielom działki 69 dojazd do niej, a jedynie nadmiernie i nieadekwatnie do celu ograniczy ich prawo własności.

Skarżący zakwestionowali także ustalenia planu w zakresie przyjęcia co do części działki o nr ew. 69 podziału wg normatywu 0,20 ha. Wskazali, że skoro tak duża powierzchnia ich działki została przeznaczona pod drogę dojazdową i wewnętrzną, to niezrozumiałe jest przyjęcie zróżnicowanych normatywów tj. dla części działki – dla części - 0,12 ha, a dla pozostałej części - 0, 20 ha. Zwrócili uwagę, że sąsiednia działka o nr ew. 70 została już podzielona na działki o powierzchni 0,10 ha. W ich ocenie takie zróżnicowane traktowanie nie zostało w żaden sposób uzasadnione w treści zapisów planu.

Skarżący zaskarżyli również zapisy planu w zakresie ustalenia stawki procentowej jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 20%. Podnieśli, iż planowane drogi do działki o nr ew. 69 nie wpłynęły na dotychczas ustalony dojazd do nieruchomości od ulicy Czołchańskiego, który odbywał się poprzez ulicę Wąską. Nadto działka o nr ew. 69 w dużej części posiadała możliwość zabudowy mieszkaniowej. W ich ocenie ustalenie jednorazowej opłaty w wysokości 20% jest nieadekwatne do rzeczywistego ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości o nr ew. 69 i nazbyt obciążające dla właścicieli działki o nr ew. 69.

W odpowiedzi na skargę Rada Gminy Szreńsk wniosła o jej oddalenie.

W dniu 16 października wpłynęło do Sądu pismo pełnomocnik skarżących, w którym odniosła się do twierdzeń zawartych w odpowiedzi na skargę.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2188 ze zm.) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości, poprzez kontrolę działalności administracji publicznej, przy czym kontrola ta wykonywana jest pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej. Sądy administracyjne, kierując się wspomnianym kryterium legalności, dokonują oceny zgodności treści zaskarżonego aktu oraz procesu jego wydania z normami prawnymi – odpowiednio: ustrojowymi, proceduralnymi i materialnymi – przy czym ocena ta jest dokonywana według stanu prawnego istniejącego w dniu wydania zaskarżonego aktu.

W świetle art. 3 § 2 pkt 5 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r., poz. 1369 ze zm.), powoływanej dalej jako „p.p.s.a.”, kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje m.in. orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego.

Oceny, czy zaskarżony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obarczony wadą skutkującą stwierdzeniem jego nieważności przez sąd administracyjny na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. dokonuje się przez pryzmat przesłanek wynikających z art. 28 ust. 1 powoływanej wcześniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl tego przepisu istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Pojęcie „trybu sporządzania planu miejscowego” (zwanego też potocznie: „procedurą planistyczną”) – którego zachowanie stanowi przesłankę formalnoprawną zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa – odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmuje organ w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego, począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, a skończywszy na jego uchwaleniu. Natomiast pojęcie „zasad sporządzania planu miejscowego” – których uwzględnienie stanowi przesłankę materialnoprawną zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa – należy wiązać z samym sporządzeniem (opracowaniem) aktu planistycznego, a więc z merytoryczną zawartością tego aktu (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów

dokumentacji planistycznej (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 maja 2009 r., sygn. akt II OSK 1778/08 oraz z 11 września 2008 r., sygn. akt II OSK 215/08, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>, dalej określana jako CBOSA).

Zgodnie z wyrażanym w orzecznictwie stanowiskiem (por. np. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 lutego 2008 r., sygn. akt II OSK 1498/07, LEX nr 464179) i z dnia 9 września 2008 r., sygn. akt II OSK 135/08, CBOSA „prawo własności, którego ochronę zapewniają przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP, przepisy art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności oraz art. 1 Protokołu nr 1 nie jest prawem bezwzględnym i doznaje określonych ograniczeń. Dopuszcza je Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, stanowiąc w art. 64 ust. 3, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Z kolei stosownie do regulacji art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym z prawa własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Na możliwość wprowadzenia przez ustawodawcę w drodze ustawy ograniczeń wykonywania prawa własności wskazuje też art. 140 K.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”. Ochrona własności nie może być zatem rozumiana krańcowo, tj. że każda ingerencja w sferę tych praw stanowi naruszenie Konstytucji, jej ograniczenie powinno jednak spełniać standard wyznaczony przez art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Niewątpliwym jest fakt, iż tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą i w procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać w granicach obowiązujących przepisów (wyrok NSA z 13 listopada 1999 r., sygn. akt IV SA 1678/98, publ. Lex nr 48263, wyrok NSA w Warszawie z dnia 6 października 1999 r., sygn. akt IV SA 1670/97, LEX nr 48758).

IV SA/Wa 2392/19

Warunkiem wkroczenia w uprawnienia właścicielskie przy sporządzaniu planu, a także warunkiem realizacji zgłaszanych przez podmioty zewnętrzne wobec organów samorządu, żądań w formie wniosków, uwag i dyskusji publicznej oraz ich oceny dokonywanej przez organy gminy, jest zachowanie zasady proporcjonalności. Zachowanie proporcjonalności w treści planów miejscowych oznacza, że w trakcie procedury sporządzania tych aktów nastąpiło wyważenie interesów publicznych i prywatnych. W wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r, sygn. akt II OSK 437/08, (LEX nr 490102), NSA stwierdził, że w zagospodarowaniu przestrzeni "interes społeczny" nie zyskał prymatu w odniesieniu do interesu jednostki, co oznacza obowiązek "rozwążnego wyważania" praw indywidualnych obywateli i interesu społecznego w procesie planowania przestrzennego. W ocenie NSA podstawowa zasada równości wobec prawa stwarza nakaz wyważania wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie, a istota wyważania opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady - wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważenia. Nakaz wyważania jest naruszony, gdy: (1) w ogóle nie doszło do wyważania, (2) do procesu wyważania nie zostały włączone wszystkie wymagające wyważania interesy, (3) bezpodstawnie przyjęto regułę dominacji któregośkolwiek interesu bądź naruszono zasadę sprawiedliwości.

Odnosząc powyższe uwagi do treści § 14 pkt 2 lit.a) tiret pierwsze oraz § 17 pkt 2 lit.a) tiret pierwsze zaskarżonej uchwały należało przyznać rację skarżącym, że niezrozumiałe jest przyjęcie zróżnicowanych normatywów tj. dla części działki o nr ew. 69 położoną w Prażmowie wartości 0,12 ha, a dla pozostałej części - 0, 20 ha. Uzasadnienie dla takiego rozwiązania nie wynika zarówno z uzasadnienia uchwały, jak i nie można go wywieść z zasady dobrego sąsiedztwa bowiem sąsiednia działka o nr ew. 70 została już podzielona na działki o powierzchni 0,10 ha.

Sąd nie podzielił w tym zakresie również argumentacji Rady Gminy Prażmów przedstawionej w odpowiedzi na skargę. Nie można zaakceptować twierdzenia, że organ działał w granicach przyznanego władztwa planistycznego, ponieważ:

- celem zastosowania zróżnicowanych normatywów zabudowy dla działki nr ew. 69 było rozgęszczenie zabudowy w centralnej części obszaru objętego planem miejscowym,

- północna część tej działki oznaczona symbolem 4MNU nawiązuje do istniejących na tym obszarze podziałów ewidencyjnych, a środkowa część działki położona w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi kontynuację przeznaczenia 8 MNU.

IV SA/Wa 2392/19

Jak wynika z akt sprawy, działka nr ew. 69 w północnej części sąsiaduje - przez drogę 31 KDD - z obszarem podzielonym już na działki o pow. 1000 m². Stąd też Sąd uznał za słuszny zarzut skarżących, że w omawianym zakresie nie ma mowy o nawiązaniu do istniejących podziałów ewidencyjnych, a wręcz przeciwnie założony normatyw w tym obszarze będzie odbiegał w sposób zasadniczy od powierzchni sąsiednich działek ewidencyjnych.

Należało także uznać za słuszną uwagę skarżących, że powyższe, nie dowolne rozwiązanie, doprowadzi do nadmiernego i nieuzasadnionego obciążenia właścicieli działki bowiem przyjęcie normatywu 0,20 ha spowoduje możliwość podziału tego terenu na 2 działki po 0,26 ha, w sytuacji gdy w przypadku zachowaniu jednolitego normatywu po 0,12 ha podział możliwy byłby na 4 działki.

Reasumując, sąd podzielił zarzut skarżących, że obszar działki o nr ew. 69 objęty normatywem po 0,20 ha nie nawiązuje do terenu bezpośrednio sąsiadującego tj. działki 70/99, 70/100, 70/101, 70/102, gdzie obowiązuje normatyw dwukrotnie niższy 0,10 ha. Takie zapisy zaskarżonej uchwały świadczą o nadużyciu władztwa planistycznego co stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności jej § 14 pkt 2 lit.a) tiret pierwsze oraz § 17 pkt 2 lit.a) tiret pierwsze.

Odnosząc się do zarzutów skargi dotyczących § 26 pkt 2 lit.c) oraz § 27 pkt 2 lit.c), Sąd nie uznał za słuszne wyjaśnienie organu, że zgodnie z powyższymi zapisami planu szerokość dróg – odpowiednio: 31 KDD oraz 35 KDW w liniach rozgraniczających jest zmienna, przy czym jest to zgodne z rysunkiem planu.

Mają rację skarżący, że w części graficznej planu brak naniesienia szerokości planowanych dróg, a jedyną wskazaną wartością jest odległość od drogi dopuszczalnej linii zabudowy. Szerokość planowanej drogi powinna być jasno i precyzyjnie określona i zaznaczona w części graficznej (tak jak zaznaczona została szerokość dopuszczalnej linii zabudowy), bowiem właściciel nieruchomości, na której ma zostać zaplanowana droga nie może domyślać się jaka część jego nieruchomości zostanie zajęta pod drogę. Niedopuszczalny jest brak jednoznacznego zapisu w części opisowej planu w tej kwestii.

Z treści zaskarżonej uchwały wynika jedynie ustalenie minimalnej szerokości wyżej wskazanych dróg, co jak słusznie zauważyli skarżący oznacza, że właściciel nie ma żadnej gwarancji jak szeroką - w oparciu o tak nieprecyzyjne zapisy - gmina postanowi wybudować drogę.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być sformułowany w sposób, który nie pozostawia nie tylko żadnych wątpliwości co do jego interpretacji

IV SA/Wa 2392/19

ale także nie może stwarzać możliwości nadużywania jego zapisów, a taka sytuacja ma miejsce w przypadku § 26 pkt.2 lit. c) oraz § 27 pkt 2 lit c) zaskarżonej uchwały. W efekcie należało podzielić stanowisko skarżących, że ostatnio wskazane zapisy planu stanowią nadużycie przez Radę Gminy Prażmów władztwa planistycznego, powodując, że Gmina posiadać będzie nadmiernie dowolną możliwość kreowania szerokości omawianych dróg.

Z powyższych przyczyn Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Sąd nie podzielił stanowiska skarżących w zakresie żądań stwierdzenia nieważności uchwały w części opisowej oraz graficznej w zakresie:

- 1) projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej 31 KDD,
- 2) drogi wewnętrznej 35 KDW – w części nie dotyczącej ustalenia ich szerokości - oraz w części opisowej w zakresie:
- 3) ustalenia stawki procentowej jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 20%.

W tym zakresie Sąd podzielił stanowisko organu, że projektowane drogi mają na celu stworzenie funkcjonalnego układu dostosowanego do przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, ustaloną w obszarze objętym planem miejscowym. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego istnieje możliwość wydzielenia ok. 12 działek budowlanych. Należało zgodzić się z organem, że w sytuacji gdy plan miejscowy nie wskazywałby terenu przeznaczonego pod drogi, to właściciele działki dzieląc ją na działki budowlane byłiby zobligowani do wydzielenia dojazdów do działek o szerokości minimum 8 m na terenach 8.MN,U i 12.MN.U oraz 10 m na terenie 4.U,MN.

Wobec powyższego należało uznać, że ustalenia organu podjęte w tym zakresie mieszczą się w ramach władztwa planistycznego i nie stanowią w konsekwencji nieuzasadnionego obciążenia dla właścicieli nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu skargi dotyczącego wysokości stawki procentowej jednorazowej opłaty za wzrost nieruchomości to Sąd również podzielił stanowisko organu. Działanie organu w tym zakresie było zgodne z obowiązkowym zakresem ustaleń planu miejscowego określonym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowi przychód gminy.

Wobec powyższego, Sąd na podstawie art.151 ppsa orzekł jak w pkt 2 wyroku.

Zaznaczyć trzeba, że w postępowaniu toczącym się na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. Sąd orzeka w granicach interesu prawnego skarżącego. Przez to skarga wniesiona w tym trybie różni się od skargi organu nadzoru składanej w trybie art. 93

IV SA/Wa 2392/19

ust. 1 u.s.g., której celem jest wyeliminowanie z obrotu sprzecznej z prawem uchwały organu samorządu. Skarga taka nie staje się skargą o charakterze *actio popularis*. W wyroku z dnia 4 listopada 2003 r., sygn. akt SK 30/02 (OTK-A 2003 Nr 8, poz. 4) Trybunał Konstytucyjny zauważył, że skarga na podstawie art. 101 u.s.g. nie ma charakteru *actio popularis*, a zatem do jej wniesienia nie legitymuje sama ewentualna sprzeczność zaskarżonej uchwały z prawem.

Pozostawienie w obrocie prawnym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w częściowym brzmieniu, w niektórych przypadkach może wywołać znaczne wątpliwości interpretacyjne, przy wydawaniu decyzji i innych aktów, opartych o brzmienie planu, w tym decyzji o pozwoleniu na budowę. Powodowałoby to, że plan w takim kształcie pozbawiony zostałby swoich funkcji i podważeniu uległby jego normatywne znaczenie, przejawiające się w stworzeniu podstaw prawnych dla ustaleniu statusu prawnego podmiotów administrowanych, co mogłoby zagrażać nie tylko zasadzie praworządności, ale przede wszystkim pewności prawa, jak i zasadzie równości, bowiem brak byłoby jednolitych i pewnych kryteriów udzielania pozwoleń budowlanych dla poszczególnych inwestorów. Zaliczenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do źródeł prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania gminy, która go ustanowiła oznacza, iż jest on prawem dla wszystkich, którzy znajdują się w przewidzianej przez niego sytuacji (por. B. Dolnicki, Samorząd Terytorialny, Zakamycze 2003, s.184).

Sąd zbadał, czy wadliwość wskazanych w wyroku postanowień planu nie skutkuje niemożnością jego funkcjonowania w pozostałej jego części i uznał, że możliwym było ograniczenie się do stwierdzenia wadliwości jego częściowych zapisów, bez pozbawienia go możliwości funkcjonowania w pozostałym zakresie, w rozumieniu niewykonalności planu. W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania stosownych korekt, gmina podejmie uchwałę, zgodnie z wymogami przewidzianymi w u.p.z.p.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. i art. 151 § 1 p.p.s.a. orzekł jak w pkt 1 i 2 wyroku. O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt 3 wyroku na podstawie art. 200 i 210 p.p.s.a.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Joanna Ziółkowska
Specjalista