



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 stycznia 2019 r.

Poz. 966

UCHWAŁA NR XLII.411.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów III”

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/134/2012 Rady Gminy Prażmów z dnia 14 marca 2012 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Prażmów III, zmienioną uchwałą Nr XXXII.290.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 r., po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów, przyjętego uchwałą Nr L/400/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 23 września 2014 r., zmienioną uchwałą Nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 r. uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów III”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar ograniczony : północną i północno-wschodnią granicą wsi Prażmów, środkiem rzeki Zielonej, północną granicą działki ewidencyjnej nr 12/1, południową granicą działek ewidencyjnych nr: 27, 28/2, 29/2, 30/7, 30/8, 31/2, 32/2, 32/6, 32/4, 36/13, wschodnią granicą działki ewidencyjnej nr 36/12, granicą przecinającą działki ewidencyjne nr: 36/14, 35/10, 34/9, 33/3, 33/2, 33/6, 33/5, aż do punktu początkowego, leżącego na północnej granicy działki ewidencyjnej nr 33/5, w odległości około 75 m od ulicy Ryxa, położony w Prażmowie, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1000.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej, zieleni urządzonej, lasów, rolne, powierzchniowych wód śródlądowych, drogi publicznej klasy zbiorczej, drogi publicznej 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 terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalnej;
- 4) granice stref ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 5) strefę potencjalnego, niekorzystnego oddziaływania elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia.

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

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

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

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 1 ust. 4 pkt 2, oznaczoną symbolem i pokazaną na rysunku planu, dla której sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków, wiat i altan od linii rozgraniczających lub od proponowanych pasów prowadzenia dojazdów do gruntów rolnych, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe o wysięgu nie większym niż 1,5 m, a także: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym:
 - a) część mieszkalna (jeden lokal mieszkalny) zajmuje co najmniej 25% powierzchni całkowitej, a część usługowa nie więcej niż 75% i więcej niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku - w przypadku terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1.MN/U,
 - b) część mieszkalna (jeden lokal mieszkalny) zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej, a część usługowa mniej niż 50% i więcej niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku - w przypadku innych terenów, niewymienionych w lit. a;
- 4) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
 - a) dla budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla obiektów budowlanych innych niż budynki - od poziomu najniżej położonego przyległego gruntu lub urządzonej powierzchni do najwyżej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia;

5) istniejącym: zagospodarowaniu, budynkach, powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stan faktyczny na dzień uchwalenia planu.

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 5 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 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;
- 12) dopuszcza się altany o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 13) dopuszcza się wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) ograniczenia, o których mowa w pkt 12 i 13 dotyczą wyłącznie terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (MN,U);
- 15) 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 jednorodzinną: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (MN,U),
 - b) pod zabudowę mieszkaniowo - usługową - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U),
 - c) pod zabudowę zagrodową - tereny zabudowy zagrodowej (MR),
 - d) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe - teren zieleni urządzonej (ZP);
- 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 - ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 63-66/14, 63-66/42, 63-66/43), w formie stref ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 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 o szerokości nie mniejszej niż 8 m, umożliwiających skomunikowanie działek budowlanych z drogą publiczną.

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

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:
 - a) parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ust. 1 pkt 2 i 3,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki - 18 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dojazdu lub na cele, o których mowa w § 3 ust. 2,

- c) wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do terenów dróg lub działki stanowiącej dojazd a krawędzią tej drogi lub dojazdu, mieszczącego w przedziale 60 - 120°.

§ 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 odrębnych, w tym między innymi z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, czy też występowania trudnych warunków gruntowo-wodnych;
- 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 na działkę budowlaną;
- 5) zakaz umieszczania reklam wolnostojących na terenach dróg oraz na terenie 1.MN/U, sąsiadującym z ulicą Ryxa, położoną poza granicami obszaru objętego planem, w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu;
- 6) zakaz lokalizacji masztów, anten i innych budowli, których wysokość przekracza 20 m, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz linii elektroenergetycznych w strefie, o której mowa w pkt 7;
- 7) zakaz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej, lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz innych obiektów budowlanych w strefie potencjalnego, niekorzystnego oddziaływania elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia, wskazanej na rysunku planu, mogących kolidować z tą linią;
- 8) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, z wyłączeniem strefy potencjalnego, niekorzystnego oddziaływania elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia, pod warunkiem, że lokalizacja taka nie spowoduje rozszerzenia niekorzystnego oddziaływania nowych linii;
- 9) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;
- 10) 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;
- 11) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych wód opadowych, roztopowych i odciekowych do rowów lub rzeki Zielonej (teren 18.WS).

§ 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, dojazdy;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi, w tym między innymi ulice: Ryxa, Krańcową, Puszczyka i Działkową;
- 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej (ulica Ryxa, położona poza granicami obszaru objętego planem) 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 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 100m² powierzchni usług handlu, przy czym nie mniej niż dwa w obiektach o powierzchni mniejszej niż 100m²,
 - c) trzy stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych w obiektach usług turystyki,
 - d) jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usług innych niż wymienione w lit. b i c,
- 6) miejsca postojowe mogą znajdować się w budynkach: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub na terenie działek budowlanych poza budynkami;
- 7) miejsca postojowe w budynkach, o których mowa w pkt 6 winny znajdować się w poziomach: kondygnacji podziemnych, pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) jeżeli wymagana liczba stanowisk postojowych przekroczy dziesięć, należy zapewnić co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte dziesięć stanowisk, usytuowane w sposób pozwalający na optymalny dostęp do budynków i innych obiektów budowlanych;
- 9) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 10) 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, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z budynków i placów utwardzonych systemem kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) obowiązek podczyszczenia wód odciekowych oraz wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, kierowanych do systemów kanalizacji do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych;
- 14) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego lub średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;
- 15) 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;
- 16) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 17) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 18) 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 i nieleśne.

§ 9. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych oraz tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenów, 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, zieleni urządzonej, lasów, zabudowy zagrodowej, rolnych, powierzchniowych wód śródlądowych.

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,10 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe;
 - 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 mieszkalne - do 8 m,
 - budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - do 12 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji:
 - budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°,
 - budynki niemieszkalne - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy - od 5% do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,20,
 - minimalna - 0,05,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się 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.MR:

- 1) przeznaczenie - zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,30 ha;
- 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,
- 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.

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.MN,U, 4.MN,U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,10 ha;
- 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, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne - do 8 m,
 - budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - do 12 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji:
 - budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°,
 - budynki niemieszkalne - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy - od 5% do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,90,
 - minimalna - 0,05,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków usługowych, garażowych i 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 5.MN,U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) 0,10 ha, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) 0,07 ha - w przypadku działek budowlanych przeznaczonych do zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 0,15 ha - w przypadku działek budowlanych znajdujących się w całości lub częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt 3, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
 - b) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe w zabudowie bliźniaczej,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego :
 - co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej - w przypadku działek budowlanych znajdujących się w całości lub częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej - w przypadku działek budowlanych znajdujących się poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) intensywność zabudowy - maksymalna - 0,50 - w przypadku działek budowlanych znajdujących się w całości lub częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.MN,U, 7.MN,U, 8.MN,U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,15 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt 3, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy - maksymalna - 0,50.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.ZP:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń, ciągi piesze i rowerowe, urządzenia sportowo-rekreacyjne, boiska i budowle sportowe,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 70%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10.R, 17.R:

- 1) przeznaczenie - teren rolny;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) grunty rolne bez prawa zabudowy,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 99%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11.ZL, 12.ZL, 14.ZL:

- 1) przeznaczenie - lasy;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) grunty leśne lub przeznaczone do zalesienia, bez prawa zabudowy - zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 99%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.ZL:

- 1) przeznaczenie - las;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) grunty leśne lub przeznaczone do zalesienia, bez prawa zabudowy - zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) część drogi publicznej klasy zbiorczej w granicach rezerwy na poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych - w przypadku poszerzenia istniejącego pasa drogi publicznej 19.KD-Z,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 99%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku, o którym mowa w lit. b.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej równa powierzchni terenu;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkiem, o którym mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
 - c) wysokość budynków:
 - budynek mieszkalny - do 8 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji:
 - budynek mieszkalny - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) geometria dachów:
 - budynek mieszkalny - dach dwu - lub wielospadowy 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 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,50,
 - minimalna - 0,05,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.MR:

- 1) przeznaczenie - zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej równa powierzchni terenu;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 pkt 3, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej.
- c) intensywność zabudowy - maksymalna - 0,50.

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

1) przeznaczenie - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) ciek wodny (rzeka Zielona), mosty, kładki dla pieszych, budowle wodne, zieleń, z uwzględnieniem lit. b,
- b) obowiązek zapewnienia powiązań komunikacyjnych pomiędzy terenami dróg,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 90%.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19.KD-Z:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa - odcinek pasa drogowego - docelowo do zagospodarowania z częścią, o której mowa w § 19 pkt 2 lit. b,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20.KD-L:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa - odcinek pasa drogowego - do zagospodarowania z innymi nieruchomościami (poza planem), wchodzącymi w skład drogi (ulicy Puszczyka),
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21.KD-D:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa oraz część pasa drogowego - do zagospodarowania z innymi nieruchomościami (poza planem), wchodzącymi w skład ulicy Krańcowej,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22.KD-D:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) droga jednojezdniowa,
- 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: 23.KD-W, 24.KD-W:

1) przeznaczenie - drogi wewnętrzne;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) drogi jednojezdniowe, albo drogi w formie ciągów pieszo-jezdnych,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

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

- 1) grunty rolne zabudowane B-RIVa o powierzchni 0,6701 ha;
- 2) grunty rolne zabudowane B-RVI o powierzchni 0,0218 ha;
- 3) grunty orne RIVa o powierzchni 1,6692 ha;
- 4) grunty orne RIVb o powierzchni 0,9403 ha;
- 5) grunty orne RV o powierzchni 2,1576 ha;
- 6) grunty orne RVI o powierzchni 0,1754 ha;
- 7) sady S-RIVa o powierzchni 0,3125 ha;
- 8) sady S-RVI o powierzchni 0,0045 ha;
- 9) pastwiska trwałe PsIV o powierzchni 0,1787 ha;
- 10) pastwiska trwałe PsV o powierzchni 0,5597 ha;
- 11) pastwiska trwałe PsVI o powierzchni 0,0303 ha;
- 12) grunty zadrzewione i zakrzewione Lz-PsV o powierzchni 0,3700 ha;
- 13) lasy LsVI o powierzchni 0,0230 ha;
- 14) grunty pod rowami W o powierzchni 0,0026 ha.

przy czym za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego - decyzja nr 47/2015 z dnia 20 kwietnia 2015 r.
- grunty wymienione w pkt 13.

2. Część obszaru niewymieniona w ust. 1 pozostaje w użytkowaniu rolniczym lub leśnym, albo zmienia przeznaczenie z rolniczego na leśne.

§ 29. 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.).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

Przewodniczący Rady

Robert Dulewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI PRAŻMÓW III

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr .../XLI/411/2018 ...
Rady Gminy Prażmów
z dnia ...21. września... 2018 r.
Ustalenie planu

1 : 1 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PRAŻMÓW

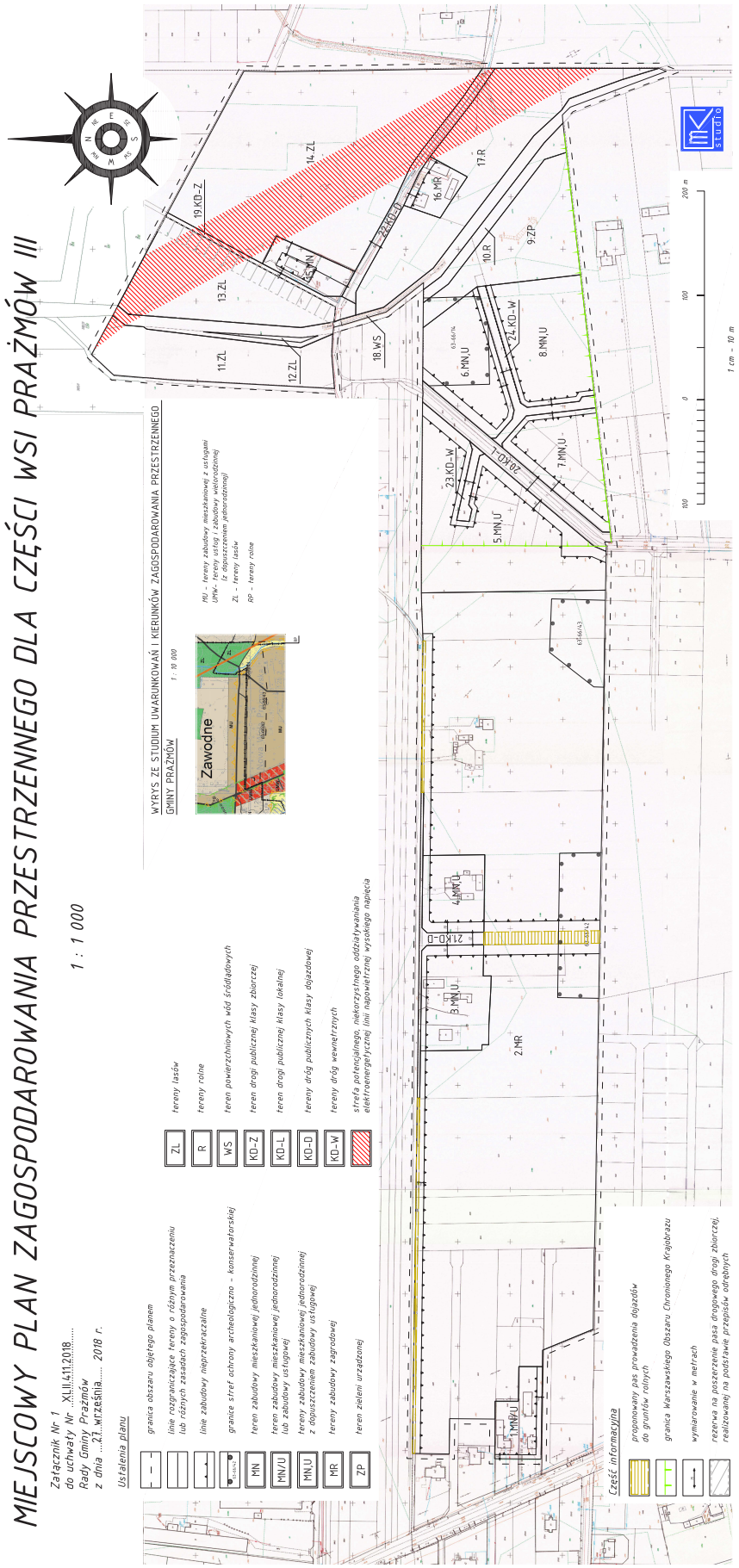
MU - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
UMW - tereny usług z zabudową wielorodzinną
ZL - tereny lasów
RP - tereny rolne



- | | |
|--|---|
| | granicz obszaru objętego planem |
| | linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu |
| | linia różnicy zasadniczego zagospodarowania |
| | linia zabudowy nieprzekraczalnej |
| | granicz sfer ochrony archeologicznej - konserwatorskiej |
| | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| | teren zabudowy usługowej |
| | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| | z doposażeniem zabudowy usługowej |
| | teren zabudowy zagrodowej |
| | teren zieleni urządzonej |

- | | |
|--|---|
| | tereny lasów |
| | tereny rolne |
| | teren powierzchniowych wód śródlądowych |
| | teren dróg publicznych klasy zbiorczej |
| | teren dróg publicznych klasy lokalnej |
| | teren dróg publicznych klasy drogowej |
| | teren dróg wewnętrznych |
| | sfera potencjalnego, niekierowanego oddziaływania elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia |

- Część informacyjna
- | | |
|--|--|
| | proponowany pas prowadzenia dróg |
| | do gruntów rolnych |
| | granicz Warzaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu |
| | wymiarowanie w metrach |
| | rezerwa na poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej, |
| | realizowanej na podstawie przepisów odrębnych |



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII.411.2018
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:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Prażmów w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prażmów III”, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 lipca 2018 r. do 24 lipca 2018 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII.411.2018

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 2018r. 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.	21.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - budowa drogi i poszerzenie istniejącego pasa ulicy Krańcowa
2.	22.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - przebudowa drogi - poszerzenie istniejącego pasa ulicy Działkowej wraz z jej skrzyżowaniem z terenem 19.KD-Z

§ 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 31 października 2018 r.

Poz. 10447

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.170.2018.MO

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 25 października 2018 r.

dotyczy uchwały Nr XLII.411.2018 Rady Gminy Prażmów z 27 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów III”.



WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.170.2018.MO

Warszawa, 25 października 2018 r.

Rada Gminy Prażmów
ul. Piotra Czołchańskiego 1
05 – 505 Prażmów

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLII.411.2018 Rady Gminy Prażmów z 27 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów III”, w części dotyczącej:

- § 1 ust. 4 uchwały oraz w części graficznej, w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu, oznaczenia graficznego „wymiarowanie w metrach”;
- § 3 pkt 9 uchwały;
- § 3 pkt 10 uchwały;
- § 3 pkt 11 uchwały;
- § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, w zakresie terenów oznaczonych symbolami: 2.MR, 16.MR, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 10.R i 17.R;
- § 11 pkt 3 lit. f uchwały;
- § 12 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,”;
- § 12 pkt 3 lit. g uchwały;
- § 13 pkt 3 lit. f uchwały;
- § 19 pkt 2 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) z zastrzeżeniem lit. b,”;
- § 19 pkt 2 lit. b uchwały;
- § 20 pkt 3 lit. f uchwały.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 września 2018 r. Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę Nr XLII.411.2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów III”.

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 ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy);
- 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 przeznaczenia oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **2.MR** i **16.MR**;
- braku jednoznacznego określenia przeznaczenia oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **13.ZL**, w związku z zaliczeniem, oznaczenia graficznego „*rezerwa na poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych*”, do elementów informacyjnych planu;
- braku jednoznacznego określenia linii rozgraniczających oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, w związku z zaliczeniem, 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 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. 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,

iz 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. Sprzeczność pomiędzy częścią tekstową i graficzną, stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym „Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”.

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 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 dnia 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 tekście 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 m.p.z.p., nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Z przytoczonych przepisów, orzeczeń a także stanowisk judykatury wyraźnie wynika, że nie może istnieć sprzeczność pomiędzy ustaleniami części tekstowej i graficznej, zaś takie naruszenie kwalifikowane jest jako istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego

i na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. oznacza konieczność stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały we wskazanej części.

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 4 uchwały „5. Ustala się podział obszaru, o którym nowa w § 1 ust. 1 na następujące tereny: (...) 4) zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: 2.MR, 16.MR;”.

Zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 1 i § 21 pkt 1 uchwały, przeznaczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MR i 16.MR, jest zabudowa zagrodowa. Tymczasem z ustaleń szczegółowych:

- dla terenu **2.MR**, zawartych w § 12 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,”;
- dla terenu **16.MR**, zawartych w § 21 pkt 3 lit. a uchwały, w brzmieniu: „3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 pkt 3, z zastrzeżeniem lit. b i c,”

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 2.MR i 16.MR wskazują także ustalenia ogólne uchwały, dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zawarte w § 7 pkt 9 uchwały, w brzmieniu: „9) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;”.

Z przytoczonych ustaleń uchwały wynika, że na terenach 2.MR i 16.MR może powstać wyłącznie sama zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bez budynków gospodarczych lub inwentarskich, stanowiących zabudowę zagrodową, co oznacza, że faktycznym przeznaczeniem terenów 2.MR i 16.MR nie będzie zabudowa zagrodowa, jak ustalono w § 1 ust. 5 pkt 4, § 12 pkt 1 i § 21 pkt 1 uchwały, lecz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zaś ustalenia § 12 pkt 3 lit. a i § 21 pkt 3 lit. a uchwały (odnoszące się do § 12 pkt 3 lit. a uchwały) są sprzeczne z ustaleniami § 1 ust. 5 pkt 4, § 12 pkt 1 i § 21 pkt 1 uchwały oraz z rysunkiem planu, na którym tereny 2.MR i 16.MR oznaczono symbolem literowym przypisanym zabudowie zagrodowej. Tym samym dla terenów 2.MR i 16.MR 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 terenie oznaczonym symbolem 2.MR, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III znajdujących się w obszarze tego terenu, bowiem z decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21 czerwca 2016 r. znak: GZ.tr.057-602-171/15 wynika, że grunty rolne o użytkach rolnych klasy III, znajdujące się w granicach działek nr ew.: 27, 28/1, 28/2, 29/2, 30/4, 30/6, 30/7, 30/8, 31/1, 31/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 33/2, 33/3, 33/5, 33/6, 34/9, 34/10, 34/11, 35/10, 35/11, 35/12, 35/13, 36/13 i 36/14 w obrębie geodezyjnym 0021, w miejscowości Prażmów, stanowiące teren 2.MR, **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: **2.MR** i **16.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 uchwałą.

Stwierdzenie nieważności § 12 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.

Brak jednoznacznych ustaleń dotyczących określenia przeznaczenia terenu oraz określenia jednoznacznych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, odnosi się również do terenu oznaczonego symbolem **13.ZL**, w związku z ustaleniami § 1 ust. 4 uchwały oraz w związku z zaliczeniem, w legendzie rysunku planu, oznaczenia graficznego „*rezerwa na poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych*”, do elementów informacyjnych planu.

W myśl § 1 ust. 5 pkt 6 uchwały „*5 Ustala się podział obszaru, o którym nowa w § 1 ust. 1 na następujące tereny: (...) 6) lasów, oznaczone symbolami: 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL;*”.

Zgodnie z § 19 pkt 1 uchwały, przeznaczeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.ZL**, jest las. Tymczasem z ustaleń szczegółowych dla terenu 13.ZL, zawartych w § 19 pkt 2 lit. a, lit. b uchwały, w brzmieniu: „*2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) grunty leśne lub przeznaczone do zalesienia, bez prawa zabudowy – zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia, z zastrzeżeniem lit. b, b) część drogi publicznej klasy zbiorczej w granicach rezerwy na poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych – w przypadku poszerzenia istniejącego pasa drogi publicznej 19.KD-Z,*” wynika, że na terenie **13.ZL** ustalona została rezerwa na poszerzenie pasa drogowego drogi klasy zbiorczej, co oznacza, że teren **13.ZL** został przeznaczony jednocześnie pod las oraz pod drogę.

Tymczasem na rysunku planu *rezerwa* ta została wyznaczona za pomocą oznaczenia graficznego stanowiącego element informacyjny planu, a więc nieobowiązujący, co wynika z § 1 ust. 4 uchwały oraz z legendy rysunku planu, w której oznaczenie opisane, jako „*rezerwa na poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych*”, zamieszczone zostało w grupie oznaczeń informacyjnych planu. Powyższe oznacza, że ustalenia uchwały stanowią na rysunku planu wyłącznie informację, a obszar przeznaczony pod poszerzenie drogi został wyznaczony w niejednoznaczny i nieobowiązujący sposób. Według rysunku planu *rezerwa terenu pod drogę* stanowi teren lasu, bowiem obszar pod poszerzenie drogi nie został wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odrębnym symbolem. Oznacza to, że dla

terenu 13.ZL nie zawarto w planie jednoznacznych ustaleń dotyczących przeznaczenia tego terenu oraz zasad jego zabudowy i zagospodarowania. Powyższe stanowi o sprzeczności rysunku planu z ustaleniami § 19 pkt 2 lit. b uchwały, w związku z brakiem jego powiązania z częścią tekstową uchwały, do czego zobowiązuje § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Jednocześnie należy wskazać, że stosownie do dyspozycji art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje m.in. **ustalenie przeznaczenia terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego**. Definicja inwestycji celu publicznego została zawarta w art. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., i należy przez nią rozumieć „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...)”.

Celem publicznym, w rozumieniu ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), jest m.in. wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji (art. 6 pkt 1 ustawy).

Skoro zatem, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy, sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, to oprócz przytoczonej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, zastosowanie będą również miały przepisy ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.).

Drogą publiczną, zgodnie z art. 1 ustawy o drogach publicznych, jest droga, zaliczona na podstawie ww. ustawy, do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Stosownie do art. 2 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, drogi te ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na kategorie: krajowa, wojewódzka, powiatowa i gminna. Jednocześnie drogi publiczne ze względów funkcjonalno – technicznych dzielą się na klasy określone w warunkach technicznych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.). Wypełnieniem normy, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, są przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124). Stosownie do dyspozycji § 3 pkt 3 ww. rozporządzenia, przez linię rozgraniczającą drogę rozumie się przez to „granice terenów przeznaczonych na pas drogowy lub pasy drogowe ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w wypadku autostrady - w decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady; w liniach rozgraniczających drogi na terenie zabudowy (ulicy) mogą znajdować się również urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi”.

Zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych „W planach zagospodarowania przestrzennego województwa i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **przeznacza się pod przyszłą budowę dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem**”.

Tymczasem, z ustaleń szczegółowych uchwały dla terenu 13.ZL, o których mowa powyżej wynika, że na terenie 13.ZL **ustalona została rezerwa na poszerzenie pasa drogowego drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 19.KD-Z** (vide § 19 pkt 2 lit. b uchwały).

Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały, poprzez teren należy 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;”.

Na rysunku planu nie określono przeznaczenia terenu pod poszerzenie pasa drogowego drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 19.KD-Z, lecz jedynie *rezerwę* na planowane poszerzenie tej drogi, której oznaczenie w legendzie rysunku planu zostało zaliczone do grupy oznaczeń informacyjnych, nie będących ustaleniami planu miejscowego, co oznacza sprzeczność rysunku planu z ustaleniami § 19 pkt 2 lit. b uchwały, o czym mowa we wcześniejszej części uzasadnienia.

Organ nadzoru wskazuje, iż przepis art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, nie upoważniał Rady Gminy Prażmów do *rezerwowania terenu* pod poszerzenie pasa drogowego planowanej inwestycji, gdyż art. 35 ww. ustawy został **zmieniony** przez art. 1 pkt 35 ustawy z 14 listopada 2003 r. (Dz. U. Nr 200, poz. 1953) zmieniającej ustawę o drogach publicznych **z dniem 9 grudnia 2003 r.** *Rezerwowanie pasa terenu* pod przyszłą budowę lub modernizację dróg w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, mogło nastąpić na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, dla procedur wszczętych przed dniem 9 grudnia 2003 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Zgodnie bowiem z art. 35 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, w brzmieniu przed dniem 9 grudnia 2003 r., „*W planach zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować pod przyszłą budowę lub modernizację dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Rezerwację terenu realizuje się przez odmowę wydawania zezwoleń budowlanych*”.

Jak wynika z uzasadnienia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o drogach publicznych oraz zmianie niektórych innych ustaw z 22 sierpnia 2003 r. (druk nr 1933), zmiana art. 35 ustawy o drogach publicznych miała na celu dostosowanie tego przepisu do nowych przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz do zmienionych przepisów prawa budowlanego. W poprzednim stanie prawnym dochodziło do sytuacji, że grunty zarezerwowane pod drogi były zbywane poza wiedzą zarządcy drogi, który następnie musiał je nabywać za wyższą cenę. Obecna regulacja ma na celu zapewnienie rzeczywistej ochrony dla terenów przeznaczonych pod drogi i zabezpiecza przed takimi nieuczciwymi praktykami.

Wskazać przy tym, iż rada gminy formułując ustalenia graficzne, w tym zakresie, winna zauważyć różnicę pomiędzy koniecznością *rezerwowania pod przyszłą budowę lub modernizację dróg pasa terenu*, które obowiązywało, dawniej, w przeszłości, od obecnych unormowań prawnych w tym zakresie, które wskazują na konieczność przeznaczenia takiego terenu.

Tymczasem z literalnego brzmienia, cytowanego wyżej art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, że ustalenie przeznaczenia terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego jest jednym z podstawowych elementów składających się na ustalenia planu miejscowego. Konkretyzację art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., możemy odnaleźć w art. 15 tej ustawy, gdzie w sposób enumeratywny wymieniana jest materia, jaka winna znaleźć się w miejscowym planie. I tak, w myśl 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*”.

Ustalając *rezerwę terenu na poszerzenie pasa drogowego* istniejącej drogi publicznej, Rada Gminy Prażmów nie określiła w sposób jednoznaczny przeznaczenia terenu w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 13.ZL. Warto zwrócić uwagę na to, iż tereny leśne są odmiennym sposobem przeznaczenia terenu od terenów komunikacji przeznaczonych pod drogi publiczne, co potwierdza załącznik nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

W planie nie ustalono przeznaczenia pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi. Zdaniem organu nadzoru, ustalenia planu zawarte w § 19 pkt 2 lit. b uchwały, w szczególności zaś w kontekście ustaleń § 1 ust. 4 pkt 2 i § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały, naruszają art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, w związku z art. 2 pkt 5 oraz art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. Co więcej naruszają one przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, bowiem ustalenie innego niż leśny przeznaczenia gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody właściwych organów uzyskanych w procedurze sporządzania planu miejscowego, w związku z dyspozycją art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p. oraz art. 7 ust. 1, art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W dokumentacji prac planistycznych brak jest takiej zgody.

Przedmiotowy plan miejscowy w zakresie powyższej rezerwy terenu nie określa, w sposób jednoznaczny i precyzyjny przeznaczenia terenu 13.ZL, ponadto ww. ustalenia zostały sformułowane na wypadek zdarzenia przyszłego i niepewnego i oznaczają de facto zmianę przeznaczenia, bądź warunków zagospodarowania terenu ustalonego w planie, bez zachowania procedury, zgodnie z wymogiem art. 27 ustawy o p.z.p.

Tymczasem z literalnego brzmienia przywołanego powyżej art. 27 ustawy o p.z.p. wynika, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane, zatem dokonanie zmiany przeznaczenia: terenów użytkowanych rolniczo, terenu specjalistycznej produkcji zwierzęcej, terenów lasów i terenów dróg wewnętrznych na tereny na tereny dróg publicznych, nie może być dokonana z pominięciem trybu przewidzianego w ustawie. Wszystkie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być dokonywane z zachowaniem procedury planistycznej (wyrok NSA w Warszawie z 1 grudnia 2010 r., sygn. akt II OSK 1980/10).

Zdaniem organu nadzoru, wprowadzenie odmiennego, w rozumieniu alternatywnego, przeznaczenia terenu po zaistnieniu zdarzeń przyszłych i niepewnych, bez zachowania ustawowej procedury określonej w art. 14 – 20 ustawy o p.z.p., należy również kwalifikować, jako istotne naruszenie trybu jej sporządzenia, w rozumieniu art. 28 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy o p.z.p.

Wskazać przy należy, iż kwestie dotyczące alternatywnego oraz braku jednoznacznego przeznaczenia, w tym także w kontekście zaistnienia zdarzeń przyszłych i niepewnych, były już przedmiotem orzeczeń sądowych, w tym m.in.:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 sierpnia 2012 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1334/12;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 1 grudnia 2010 r., sygn. akt II OSK 1334/12;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że uchwała nie określa w sposób jednoznaczny przeznaczenia teren oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.ZL, co narusza, w istotny sposób, art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 oraz § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Wskazane naruszenia uzasadniają stwierdzenie nieważności ustaleń:

- § 19 pkt 2 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) z zastrzeżeniem lit. b, ”;
- § 19 pkt 2 lit. b uchwały.

Analogiczne sprzeczności pomiędzy częścią tekstową i graficzną uchwały dotyczą wymiarowania szerokości dróg oraz sytuowania linii zabudowy.

Z ustaleń § 1 ust. 4 uchwały oraz z legendy rysunku planu wynika, że także oznaczenia graficzne *wymiarowanie w metrach*, nie jest obowiązującym ustaleniem planu, lecz jego elementem informacyjnymi, 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 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.

Zgodnie z § 1 ust. 4 pkt 3 uchwały i legendą rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy zaliczone zostały do elementów ustalonych na rysunku planu.

W myśl § 2 pkt 2 uchwały, „Ilekoć 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 proponowanych pasów prowadzenia dojazdów do gruntów rolnych, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe o wysięgu nie większym niż 1,5 m, a także: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 0,5 m;”. Z ustaleń tych 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. 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 uchybienia uchwały należy stwierdzić, że narusza ona w istotny sposób, wskazane 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 domyślnej 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.

Z ustaleń szczegółowych dla terenów przeznaczonych pod komunikację zawartych w: § 23 pkt 2 lit. c, § 24 pkt 2 lit. c, § 25 pkt 2 lit. c, § 26 pkt 2 lit. c, § 27 pkt 2 lit. c uchwały wynika, że określono w nich minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających (za wyjątkiem drogi 19.KD-Z), ustalając jednocześnie, że szerokości te są zmienne, zgodnie z rysunkiem planu. Natomiast w tekście uchwały nie ustalono zmiennych szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających oraz nie określono ich zmiennych wartości na rysunku planu. Na rysunku planu zwymiarowano wyłącznie minimalne szerokości ww. dróg w ich liniach rozgraniczających, o których mowa w ww. ustaleniach uchwały, również nie określając ich zmiennej szerokości.

Ponadto, z ustaleń § 25 pkt 2 lit. c uchwały wynika, że minimalna szerokość drogi 21.KD-D określono jako zmienną, nie mniejszą niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, podczas gdy z rysunku planu wynika, że minimalna szerokość tej drogi wynosi ok. 3 m.

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 uchwałą, 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 uchwałą.

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 terenów oznaczonych symbolami: **1.MN/U, 2.MR, 3.MN,U, 4.MN,U, 5.MN,U, 6.MN,U, 7.MN,U, 8.MN,U i 16.MR** – na poziomie od 5% do 30% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z: § 11 pkt 3 lit. f, § 12 pkt 3 lit. g, § 13 pkt 3 lit. f, § 14 pkt 3 lit. a, § 15 pkt 3 lit. a, § 21 pkt 3 lit. a uchwały;
- dla terenu oznaczonego symbolem **15.MN** – na poziomie od 5% do 20% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z § 20 pkt 3 lit. f 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.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, iż w przytoczonych ustaleniach § 3 pkt 10 i pkt 11 uchwały, błędnie odniesiono je do ust. 2 tego paragrafu, gdyż § 3 uchwały nie został podzielony na takie jednostki redakcyjne.

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 postępowań 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 9, pkt 10 i pkt 11, § 11 pkt 3 lit. f, § 12 pkt 3 lit. g, § 13 pkt 3 lit. f i § 20 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 o gospodarce nieruchomościami.

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 (vide: § 1 ust. 5 pkt 4, pkt 6 i pkt 7, § 12, § 17, § 18, § 19, § 21 uchwały) oraz z części graficznej uchwały wynika, że w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny przeznaczone na cele rolne i leśne, oznaczone symbolami: 2.MR, 16.MR, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 10.R i 17.R.

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: 2.MR, 16.MR, 10.R i 17.R oraz do terenów przeznaczonych **na cele leśne**, oznaczone symbolami: 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL i 14.ZL, bowiem w uchwale nie wyłączono ze stosowania ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości, w odniesieniu do terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne.

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

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

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż ustalenia § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, ustalające zasady i warunki scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami: .MR, 16.MR, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 10.R i 17.R, 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 i trybu 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. 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 braku jednoznacznego ustalenia przeznaczenia terenu;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie braku 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. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 9 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie braku 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 braku powiązania części graficznej z częścią tekstową uchwały;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi.

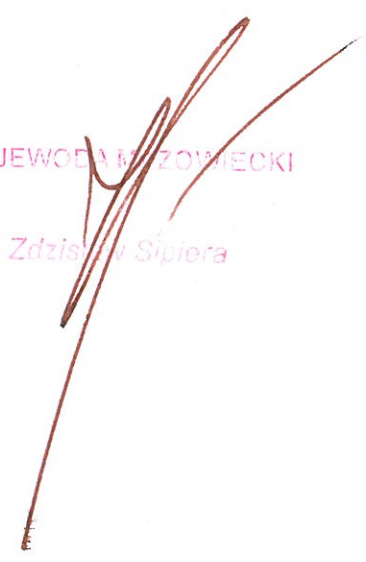
Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Z kolei istotność naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego dotyczy wprowadzenia odmiennego przeznaczenia terenu 13.ZL, po zaistnieniu zdarzeń przyszłych i niepewnych, bez zachowania ustawowej procedury określonej w art. 14 – 20 ustawy o p.z.p..

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.411.2018 Rady Gminy Prażmów z 27 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi „Prażmów III”, 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 Sipiński