DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 stycznia 2019 r.

Poz. 1065

UCHWAŁA NR XLIII.418.2018
RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 6 listopada 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XLIV/326/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 3 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia oraz uchwałą Nr XXVI.219.2016 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 grudnia 2016 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XLIV/326/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 3 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia,

stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów”,

Rada Gminy Prażmów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie lica ściany budynku w stosunku do granicy działki;

2) terenie– należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i kolejnym numerem;

3) materiałach tradycyjnych– należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak cegła, kamień, drewno.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zabytek nieruchomy - „Młyn w Zawodnem”;

5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

6) tereny zagrożone ruchami masowymi;

7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnejMN;

8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowejMN/U;

9) tereny rolnicze bez prawa zabudowyR;

10) tereny lasówZL;

11) tereny wód powierzchniowych śródlądowychWS;

12) tereny dróg publicznych klasy głównejKDG– poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 722 do szerokości 25 m;

13) tereny dróg publicznych klasy zbiorczejKDZ;

14) tereny dróg publicznych klasy lokalnejKDL;

15) teren drogi publicznej klasy dojazdowejKDD;

16) tereny dróg wewnętrznychKDW.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:

1) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

5) pomnik przyrody;

6) wymiarowanie;

7) przebieg drogi wojewódzkiej nr 722 poszerzonej do 25 m;

8) przebieg rowów melioracyjnych.

§ 5. W zakresiezasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu, oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,ustala się:

1) nakaz lokalizacji nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, również poza liniami zabudowy;

3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

   a) możliwość remontów i przebudowy,

   b) możliwość rozbudowy i nadbudowy wyłącznie części budynków położonych właściwie w stosunku do linii zabudowy;

4) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m od strony dróg;

5) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących;

6) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:

a) maksymalną wysokość 6 m,

b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;

7) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej;

8) w zakresie lokalizacji reklam:

a) możliwość realizacji szyldów i reklam:

- o powierzchni reklamowej 1 reklamy nie większej niż 3 m^2 na 1 działce budowlanej,

- na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją,

- jako wolnostojące nośniki reklamowe,

b) możliwość realizacji obiektów służących informacji o obiektach historycznych oraz informacji turystycznej,

c) zakaz realizacji reklam i szyldów:

- na drzewach,

- na ogrodzeniach.

§ 6. 1. W zakresiezasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazuustala się:

1) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zawyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego.

4) ochronę pomników przyrody:

a) dąb szypułkowy – działka nr 229/1 (nr w rejestrze 784),

b) 5 dębów szypułkowych – działka nr 45/3 (nr w rejestrze 785).

2. W zakresie ochrony gleby:

1) na obszarze doliny oraz skarpy rzeki Jeziorka zakazuje się prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych gleby,

2) zakaz zasypywania naturalnych cieków wodnych oraz naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych mających wpływ na retencję wodną.

3. W zakresie ochrony wód dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, instalowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z min. II stopniem oczyszczania ścieków.

4. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

1) MN– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) MN/U– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach położonych w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

6. Na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

7. Na terenach położonych w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 12 m od kompleksów leśnych znajdujących się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu i Parku Krajobrazowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.

§ 7. 1. W zakresiezasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnejustala się ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ujawnionych na rysunku planu:

1) nr ewidencyjny AZP: 62-65/25;

2) nr ewidencyjny AZP: 62-65/26;

3) nr ewidencyjny AZP: 62-65/27;

4) nr ewidencyjny AZP: 63-65/33,34.

2. Na obszarze ww. strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązuje prowadzenie prac ziemnych jak dla zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się ochronę zabytku nieruchomego – „Młyn w Zawodnem”, dla którego wszelkie prace związane z remontem, przebudową, rozbudową należy prowadzić w sposób mający na celu zachowanie głównych parametrów budynku, z wykorzystaniem materiałów tradycyjnych.

§ 8. 1. W zakresiegranic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnychujawnia się:

1) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;

3) granice otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;

4) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Cały obszar opracowania znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A (Subniecka Warszawska – część centralna), dla którego obowiązują zapisy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Ze względu na brak występowania terenów górniczych, uzdrowiskowych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obiektów związanych z Obroną Cywilną, nie określa się w planie miejscowym zasad ochrony i ograniczeń wynikających z ich występowania.

§ 9. W zakresieszczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,ustala się:

1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi;

2) nakaz utrzymania i ochrony istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

3) zakaz zabudowy terenów w odległości mniejszej niż 5 m od rowów melioracyjnych;

4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego;

5) zakaz zabudowy w odległości 20 m od cieków i zbiorników wodnych oznaczonych symbolem WS na terenach położonych w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i 100 m na terenach położonych w granicy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

6) na terenach położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. 1. W zakresieszczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomościustala się:

1) powierzchnię działki nie mniej niż 1200 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;

2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasadę podziału prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa nie więcej niż 15 °.

3. Ustalenia dotyczące powierzchni działki i szerokości frontu działki nie obowiązują dla działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 11. 1. W zakresiezasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznejustala się:

1) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) możliwość realizacji infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg z zastrzeżeniem § 5 pkt 2;

3) zaopatrzenie w energię elektrycznąz sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjnąz sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ze zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło:

a) z sieci cieplnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,

b) z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła,

c) z indywidualnych kotłowni;

7) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,

b) z indywidualnych ujęć wody,

c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

8) odprowadzanie ścieków

a) do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 40,

b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

c) do przydomowych oczyszczalni ścieków;

9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) w obrębie własnej nieruchomości,

b) do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32 i rowów z obowiązkową retencją, za wyjątkiem rowów przydrożnych stanowiących odwodnienia drogi wojewódzkiej nr 722,

c) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych.

2. W zakresiesystemu komunikacjiustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych przy drogach wojewódzkich wyłącznie w oparciu o istniejące wjazdy i zjazdy, a także w przypadkach, gdy nie ma możliwości obsługi takich nieruchomości z terenów komunikacji innej kategorii;

3) możliwość wydzielenia dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w liczbie:

a) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca do parkowania na 100m^2 użytkowej powierzchni dla usług i handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy, z zastrzeżeniem lit. c,

c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy.

5) możliwość realizacji miejsc do parkowania w formie parkingów terenowych lub garaży;

6) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania, w liczbie:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;

7) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

9) w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie w sposób ustalony w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresiesposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenówdopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:od 1.MN do 5.MNustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy o nachyleniu połaci od 25º do 45º.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m^2.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.MN, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:1.MN/U - 4.MN/Uustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U ustala się zakaz zabudowy.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ust. 3., ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy o nachyleniu połaci od 25º do 45º.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m ^{2}.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:od 1.R do 9.Rustala się przeznaczenie: tereny rolnicze bez prawa zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) ustala się zakaz zabudowy.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.R, 2.R, 4.R - 9.R, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:1.ZL, 2.ZLustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:od 1.WS do 5.WSustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:1.KDG, 2.KDGustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej – poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 722 do szerokości 25 m.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających od 4 m do 13 m jak na rysunku planu.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:1.KDZ, 2.KDZustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,6 m do 22 m jak na rysunku planu;

2) możliwość lokalizacji zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:od 1.KDL do 3.KDLustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,1 m do 13,6 m jak na rysunku planu;

2) możliwość lokalizacji zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

3. Dla drogi oznaczonej symbolem 3.KDL ustala się:

1) włączenia tylko do dróg oznaczonych symbolami 2.KDL i 2.KDZ;

2) zakaz włączeń do drogi głównej oznaczonej symbolem 2.KDG.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolemKDDustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m jak na rysunku planu;

2) możliwość lokalizacji zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:od 1.KDW do 2.KDWustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 5,5 m jak na rysunku planu;

2) możliwość lokalizacji zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów

Robert Dulewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI ZAWODNE CZĘŚĆ ZACHODNIA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIII.418.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW Z DNIA 6 LISTOPADA 2018 R.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

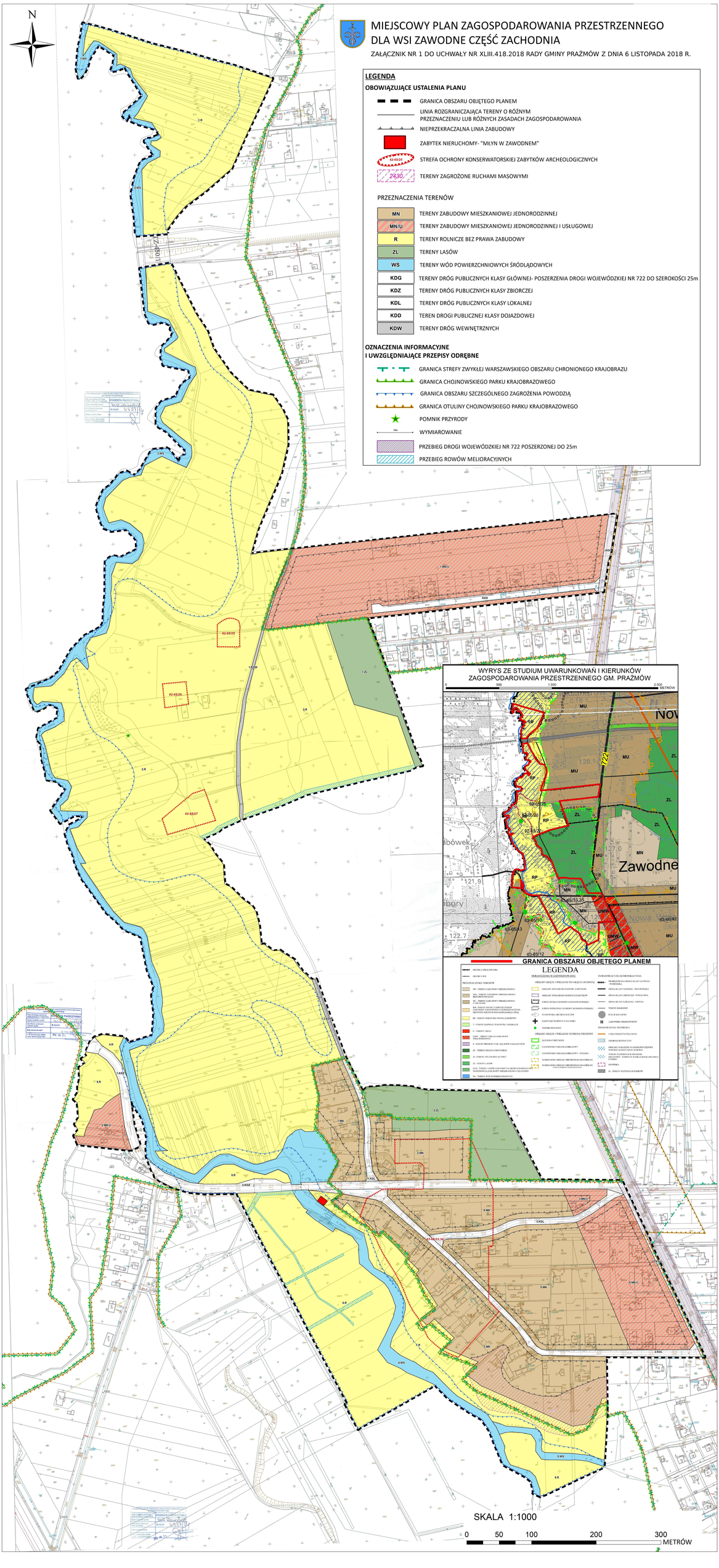
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZABYTEK NIERUCHOMY- "MŁYN W ZAWODNEM"
- 62-65/25 STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- 24,30 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI

PRZEZNACZENIA TERENÓW

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
R	TERENY ROLNICZE BEZ PRAWA ZABUDOWY
ZL	TERENY LASÓW
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ- POSZERZENIA DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 722 DO SZEROKOŚCI 25m
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE I UWZGLĘDNIAJĄCE PRZEPISY ODRĘBNE

- GRANICA STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICA OTULINY CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- POMNIK PRZYRODY
- 50m WYMIAROWANIE
- PRZEBIEG DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 722 POSZERZONEJ DO 25m
- PRZEBIEG ROWÓW MELIORACYJNYCH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII.418.2018

Rady Gminy Prażmów

z dnia 6 listopada 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PRAŻMÓW
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia

I. WYŁOŻENIE NR 1- od dnia 13 lutego 2017 r. do dnia 7 marca 2017 r., termin składania uwag do dnia 22 marca 2017 r. -BRAK NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

II. WYŁOŻENIE NR 2- od dnia 20 sierpnia 2018 r. do dnia 10 września 2018 r., termin składania uwag do dnia 24 września 2018 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073 z późń. zm.), po zapoznaniu się z Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Prażmów wraz z wykazem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia, Rada Gminy Prażmów postanawia, co następuje:

1. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Prażmów w sprawie nie uwzględnienia uwaginr 1złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki rolnej nr 70 na budowlaną.

Uzasadnienie:

W Studium działka przeznaczona jest pod tereny rolne bez prawa zabudowy. Pozytywne uwzględnienie przedmiotowej uwagi spowodowałoby niezgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów.

2. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Prażmów w sprawie nie uwzględnienia uwaginr 2złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek rolnych nr 73/1 i 73/2 na budowlane.

Uzasadnienie:

W Studium działka przeznaczona jest pod tereny rolne bez prawa zabudowy. Pozytywne uwzględnienie przedmiotowej uwagi spowodowałoby niezgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prażmów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII.418.2018

Rady Gminy Prażmów

z dnia 6 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;

2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 grudnia 2018 r.

Poz. 12718

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.209.2018.JF

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 5 grudnia 2018 r.

dotyczy uchwały Nr XLIII.418.2018 Rady Gminy Prażmów z 6 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia.

Warszawa, 5 grudnia 2018 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.209.2018.JF

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 XLIII.418.2018 Rady Gminy Prażmów z 6 listopada 2018 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia"*, w odniesieniu do ustaleń:

- § 4 ust. 2 pkt 6 uchwały, w zakresie w jakim nie zalicza *wymiarowania* do obowiązujących ustaleń planu;
- § 19 ust. 2 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) od 4 m do 13 m (...)"*;
- § 20 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) od 8,6 m do 22 m (...)"*;
- § 21 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) od 5,1 m do 13,6 m (...)"*;
- § 23 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) od 3,7 m do 5,5 (...)"*;
- części graficznej, w zakresie w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu oznaczenia, zamieszczonego w legendzie rysunku planu, opisanego, jako *„wymiarowanie"*.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 6 listopada 2018 r. Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę Nr XLIII.418.2018 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia"*.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie 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 treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

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

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

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

Dokonując oceny prawnej podjętej uchwały stwierdzono, iż zgodnie z:
- **§ 19 ust. 2** uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających* ***od 4 m do 13 m*** *jak na rysunku planu.”*;
- **§ 20 ust. 2 pkt 1** uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,6 m* ***do 22 m*** *jak na rysunku planu; (...)”*;
- **§ 21 ust. 2 pkt 1** uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających* ***od 5,1 m do 13,6 m*** *jak na rysunku planu; (...)”*;
- **§ 23 ust. 2 pkt 1** uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m* ***do 5,5 m*** *jak na rysunku planu; (...)”*,

podczas, gdy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, odpowiednio zwymiarowana szerokość:
- poszerzenia w liniach rozgraniczających dla **1KDG** wynosi od 8,4 m **do 11,6 m** oraz dla **2KDG** wynosi **od 4,2 m** do 7,4 m;
- w liniach rozgraniczających dla **1KDZ** wynosi 14,2 m oraz dla **2KDZ** wynosi od 8,6 m **do 21,8 m**;
- w liniach rozgraniczających dla **1KDL** wynosi **od 4,8 m** do 10,0 m, dla **2KDL** wynosi od 6,7 m **do 13,2 m** oraz dla **3KDL** wynosi od 8,6 m 10,0 m;
- w liniach rozgraniczających dla **1KDW** wynosi od 3,7 m **do 6,0 m** oraz dla **2KDW** wynosi od 4,8 m do 5,1 m.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),

który stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego"*.

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

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

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

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

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

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

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

części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną planu, doszło także w odniesieniu do oznaczeń liniowych, wśród których § 4 ust. 1 pkt 2 i 3 uchwały, wymienia m.in. ustalenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy. Jak wynika z ustaleń:

- § 6 ust. 7 uchwały, w brzmieniu: *„7. Na terenach położonych w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego **ustala się** zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 12 m od kompleksów leśnych znajdujących się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu i Parku Krajobrazowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL."*;
- § 9 pkt 3 i 5 uchwały, w brzmieniu: *„W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,** ustala się: (...) 3) zakaz zabudowy terenów w odległości mniejszej niż 5 m od rowów melioracyjnych; (...) 5) zakaz zabudowy w odległości 20 m od cieków i zbiorników wodnych oznaczonych symbolem WS na terenach położonych w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i 100 m na terenach położonych w granicy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego; (...)"*;
- § 19 ust. 2 uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **ustala się** szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających od 4 m do 13 m jak na rysunku planu."*, przy czym jak wskazano wyżej istnieją rozbieżności pomiędzy szerokością dróg określoną w części tekstowej i części graficznej planu;
- § 20 ust. 2 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **ustala się**: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,6 m do 22 m jak na rysunku planu; (...)"*, przy czym jak wskazano wyżej istnieją rozbieżności pomiędzy szerokością dróg określoną w części tekstowej i części graficznej planu;
- § 21 ust. 2 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **ustala się**: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,1 m do 13,6 m jak na rysunku planu; (...)"*, przy czym jak wskazano wyżej istnieją rozbieżności pomiędzy szerokością dróg określoną w części tekstowej i części graficznej planu;
- § 22 ust. 2 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **ustala się**: 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m jak na rysunku planu; (...)"*;
- § 23 ust. 2 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **ustala się**: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 5,5 m jak na rysunku planu; (...)"*, przy czym jak wskazano wyżej istnieją rozbieżności pomiędzy szerokością dróg określoną w części tekstowej i części graficznej planu.

Tymczasem, zarówno zgodnie z **§ 4 ust. 2 pkt 6** uchwały, w brzmieniu: *„2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne: (...) 6) wymiarowanie; (...)"*, **jak również zgodnie z legendą rysunku planu**, wymiarowanie ww. oznaczeń liniowych zostało zakwalifikowane do elementów informacyjnych opisanych jako *„wymiarowanie"*.

Organ nadzoru wskazuje, że stosownie do wymogów art. 15 ust. 2 pkt 1, 6 i pkt 10 ustawy o p.z.p. obligatoryjnym elementem planu miejscowego są m.in. ustalenia dotyczące linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Powyższe znajduje konkretyzację w § 4 pkt 1, pkt 6 i pkt 9 lit. a oraz § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a to oznacza, że zarówno linie rozgraniczające, linie zabudowy, jak i określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej **wraz z ich parametrami stanowi obligatoryjny element planu miejscowego. Tym samym ich**

sparametryzowanie nie może stanowić niewiążącego elementu informacyjnego, lecz stanowi wyraźnie określoną normę prawną.

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem, skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały w części ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

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

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie konieczności powiązania części tekstowej planu z jego częścią graficzną. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

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

W przedmiotowej sprawie, jako nieistotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, organ nadzoru uznał brak jednoznacznego powiązania rysunku planu z ustaleniami § 9 pkt 5 uchwały, dotyczącymi *zakazu zabudowy w odległości 100 m od cieków i zbiorników wodnych oznaczonych symbolem WS na terenach położonych w granicy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego*, z uwagi na wprowadzony ogólny zakaz zabudowy.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLIII.418.2018 Rady Gminy Prażmów z 6 listopada 2018 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zawodne część zachodnia"*, 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 Sipiera