DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 stycznia 2019 r.

Poz. 1066

UCHWAŁA NR XLIII.419.2018
RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 6 listopada 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XLIV/327/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 3 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne oraz uchwałą Nr XXXVI.322.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie zmiany uchwały nr XLIV/327/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 3 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne,

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 Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne, 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.

§ 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) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 220kV;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnejMN;

6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowejMN/U;

7) tereny usług turystyki i rekreacjiUT;

8) tereny lasówZL;

9) teren wód powierzchniowych śródlądowychWS;

10) teren drogi publicznej klasy zbiorczejKDZ;

11) teren drogi publicznej klasy lokalnejKDL;

12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowejKDD;

13) tereny dróg wewnętrznychKDW;

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

1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV;

2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

4) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

5) wymiarowanie;

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

7) 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 i terenów publicznych;

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

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

   a) maksymalną wysokość 5 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,

a) 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, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony gleby:

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

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

3. W zakresie ochrony wód dopuszcza się 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

3) UT– jak dla terenów zabudowy turystyki i rekreacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

6. Na terenach położonych w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego 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. W zakresiezasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnejw planie nie wprowadza się ustaleń.

§ 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) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220kV.

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, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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 zabudowyustala się:

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

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

3) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi dla strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej 220 kV;

4) zakaz zabudowy w odległości 20 m od cieków i zbiorników wodnych oznaczonych symbolem WS;

5) 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 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniej niż 16 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,

d) zakaz odprowadzenia wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

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 postojowych 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 100 m^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 do parkowania 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.

3. Dla terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym ustala się zakaz lokalizacji urządzeń mogących w jakikolwiek sposób uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

§ 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 19.MNustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz realizacji zabudowy wyłącznie w układzie wolnostojącym.

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

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6

2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;

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

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% 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.

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

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:od 1.MN/U do 7.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. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% 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.

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:od 1.UT do 10.UTustala się przeznaczenie: tereny usług turystyki i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) budynków rekreacji indywidualnej całorocznej;

2) usług związanych z turystyką i rekreacją;

3) zieleni niskiej i wysokiej;

4) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenów sportowych.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;

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

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy o dowolnej geometrii.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m^2.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:od 1.ZL do 7.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 7.WSustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolemKDZustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 21 m jak na rysunku planu;

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

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolemKDLustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 14,9 m jak na rysunku planu;

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami1.KDD, 2.KDDustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,5 m do 17,5 m jak na rysunku planu;

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:od 1.KDW do 21.KDW; ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,9 m do 18,4 m jak na rysunku planu;

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

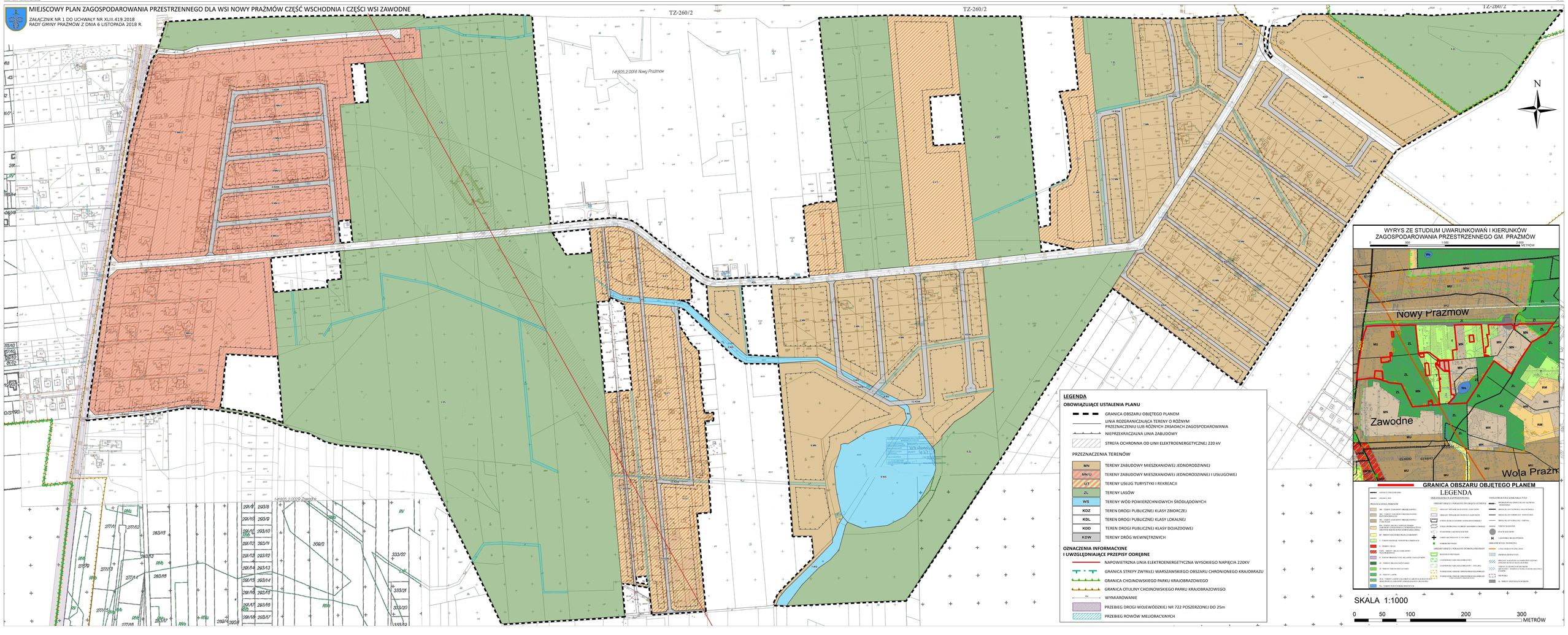
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Prażmów

Robert Dulewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI NOWY PRAŻMÓW CZĘŚĆ WSCHODNIA I CZĘŚCI WSI ZAWODNE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIII.419.2018
RADY GMINY PRAŻMÓW Z DNIA 6 LISTOPADA 2018 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII.419.2018

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 Nowy Prażmów
część wschodnia i części wsi Zawodne

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 Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne, Rada Gminy Prażmów postanawia, co następuje:

Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Prażmów w sprawie nie uwzględnienia uwaginr 1złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej przesunięcia rowu melioracyjnego w celu możliwości zabudowy działek 341/7 i 341/8 lub jego całkowita likwidacja.

Uzasadnienie:

Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.

Rowy melioracyjne zostały wrysowane zgodnie z mapą otrzymaną od w/w organu, w związku z czym brak jest możliwości przesunięcia lub likwidacji rowu w planie miejscowym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII.419.2018

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 Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne, 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 Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne, 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. 12720

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-4131.208.2018.JF

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 10 grudnia 2018 r.

dotyczy uchwały Nr XLIII.419.2018 Rady Gminy Prażmów z 6 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne.

Warszawa, 10 grudnia 2018 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.208.2018.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.419.2018 Rady Gminy Prażmów z 6 listopada 2018 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne"*, w odniesieniu do ustaleń:

- § 4 ust. 2 pkt 5 uchwały;
- § 19 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) od (...) do 21 m (...)"*;
- § 20 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) od 12 m do 14,9 m (...)"*;
- § 21 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) od 5,5 m do 17,5 m (...)"*;
- 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.419.2018 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne"*.

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 pkt 1** uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m* ***do 21 m*** *jak na rysunku planu.”*;
- **§ 20 ust. 2 pkt 1** uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających* ***od 12 m do 14,9 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 5,5 m do 17,5 m*** *jak na rysunku planu; (...)”*,

podczas, gdy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, odpowiednio szerokość w liniach rozgraniczających dla:
- **KDZ** wynosi **20,0 m**;
- **KDL** wynosi **od 10,0 m do 21,0 m**;
- **1.KDD** wynosi **od 5,8 m do 10,0 m** oraz dla **2.KDD** wynosi **7,0 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 2 i 4 uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie* ***szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy*** *ustala się: (...) 2) zakaz zabudowy terenów w odległości mniejszej niż 5 m od rowów melioracyjnych; (...) 4) zakaz zabudowy w odległości 20 m od cieków i zbiorników wodnych oznaczonych symbolem WS; (...)*";
- § 19 ust. 2 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „*2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1,* ***ustala się****: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 21 m jak na rysunku planu.*", przy czym jak wskazano wyżej istnieją rozbieżności pomiędzy szerokością drogi KDZ określoną w części tekstowej i części graficznej planu;
- § 20 ust. 2 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „*2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1,* ***ustala się****: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 14,9 m jak na rysunku planu; (...)*", przy czym jak wskazano wyżej istnieją rozbieżności pomiędzy szerokością drogi 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 5,5 m do 17,5 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 terenów, o których mowa w ust. 1,* ***ustala się****: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,9 m do 18,4 m jak na rysunku planu; (...)*".

Tymczasem, zarówno zgodnie z **§ 4 ust. 2 pkt 5** uchwały, w brzmieniu: „*2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne: (...) 5) 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.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLIII.419.2018 Rady Gminy Prażmów z 6 listopada 2018 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część wschodnia i części wsi Zawodne”*, 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