



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 stycznia 2019 r.

Poz. 1067

UCHWAŁA NR XLIII.420.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 6 listopada 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część zachodnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ust. 1 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/328/2014 Rady Gminy Prażmów z dnia 3 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów 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 Nowy Prażmów 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 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 220 kV;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej RM;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U;
- 7) teren usług U;
- 8) tereny rolnicze bez prawa zabudowy R;
- 9) tereny lasów ZL;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych WS;
- 11) tereny dróg publicznych klasy głównej KDG – poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 722 do szerokości 25 m;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych KDW;

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

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV;
- 2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) wymiarowanie;
- 7) przebieg drogi wojewódzkiej nr 722 poszerzonej do 25 m;
- 8) przebieg rowów melioracyjnych.

§ 5. W zakresie zasad 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 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 m² 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 zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala 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 Jeziorka 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/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej, 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 zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie nie wprowadza się ustaleń.

§ 8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) granice otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 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 zabudowy, ustala 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) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego, w tym zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 4) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV;
- 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 prostopadłe oraz równoległe 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 ciepłej 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 zakresie systemu komunikacji ustala 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 100 m² 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) ustala się 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 zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza 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.RM do 3.RM ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6;
- 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) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 3000 m².

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.RM, 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: od 1.MN/U do 8.MN/U ustala 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 25° do 45°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1200 m².

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie: teren usług.

2. 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 25° do 45°.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1200 m².

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1.R do 4.R ustala 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 oraz 4.R, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego, w tym:

- 1) zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 3) zakaz stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin w okresie prognozowanego wezbrania.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1.ZL do 2.ZL ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

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

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: WS ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

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

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od 1.KDG do 3.KDG ustala 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 3 m do 12,5 m jak na rysunku planu.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.KDD - 6.KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 18,6 m jak na rysunku planu;
- 2) możliwość lokalizacji zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od 1.KDW do 16.KDW ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,8 m do 19,6 m jak na rysunku planu;
- 2) możliwość lokalizacji zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

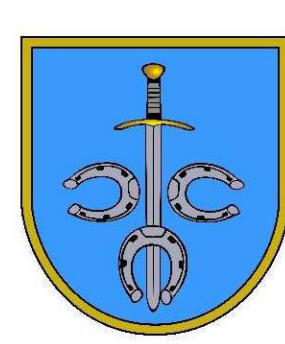
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 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.

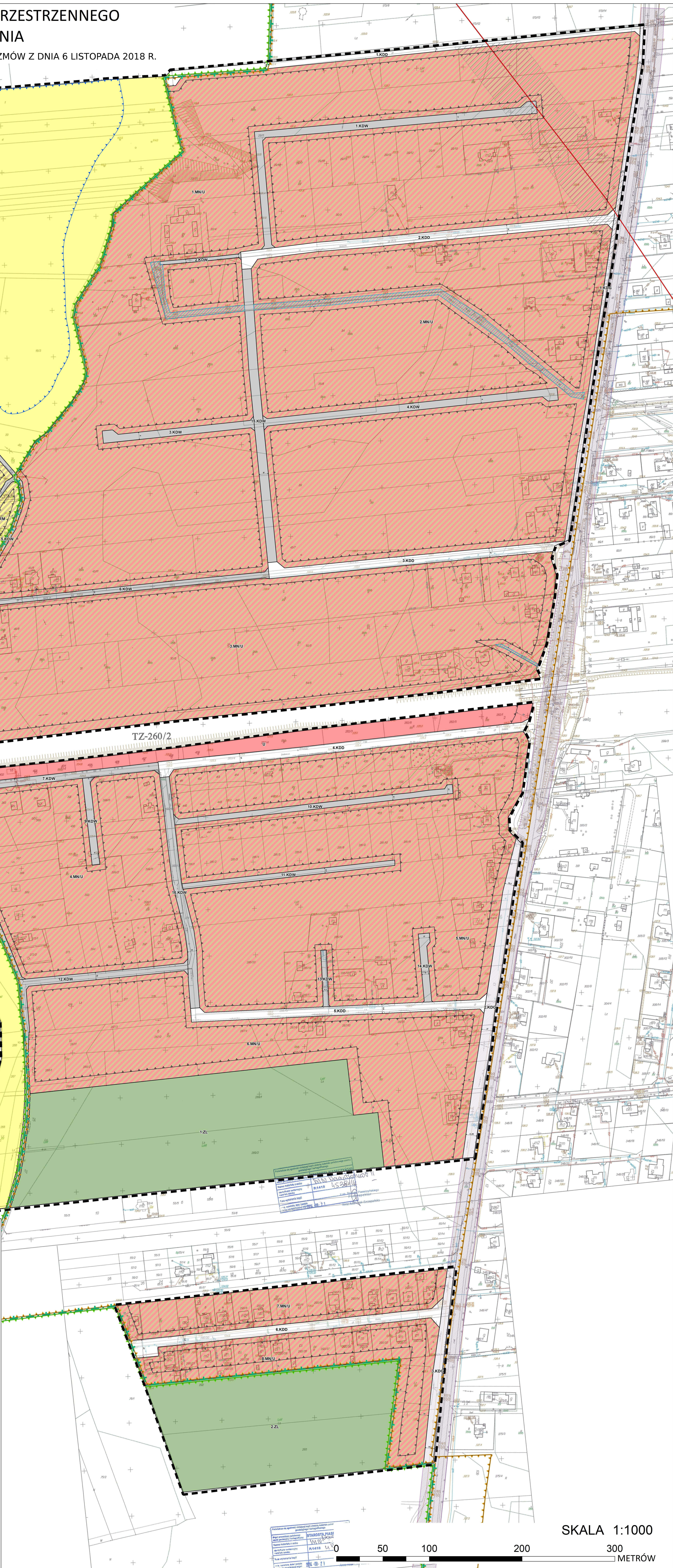
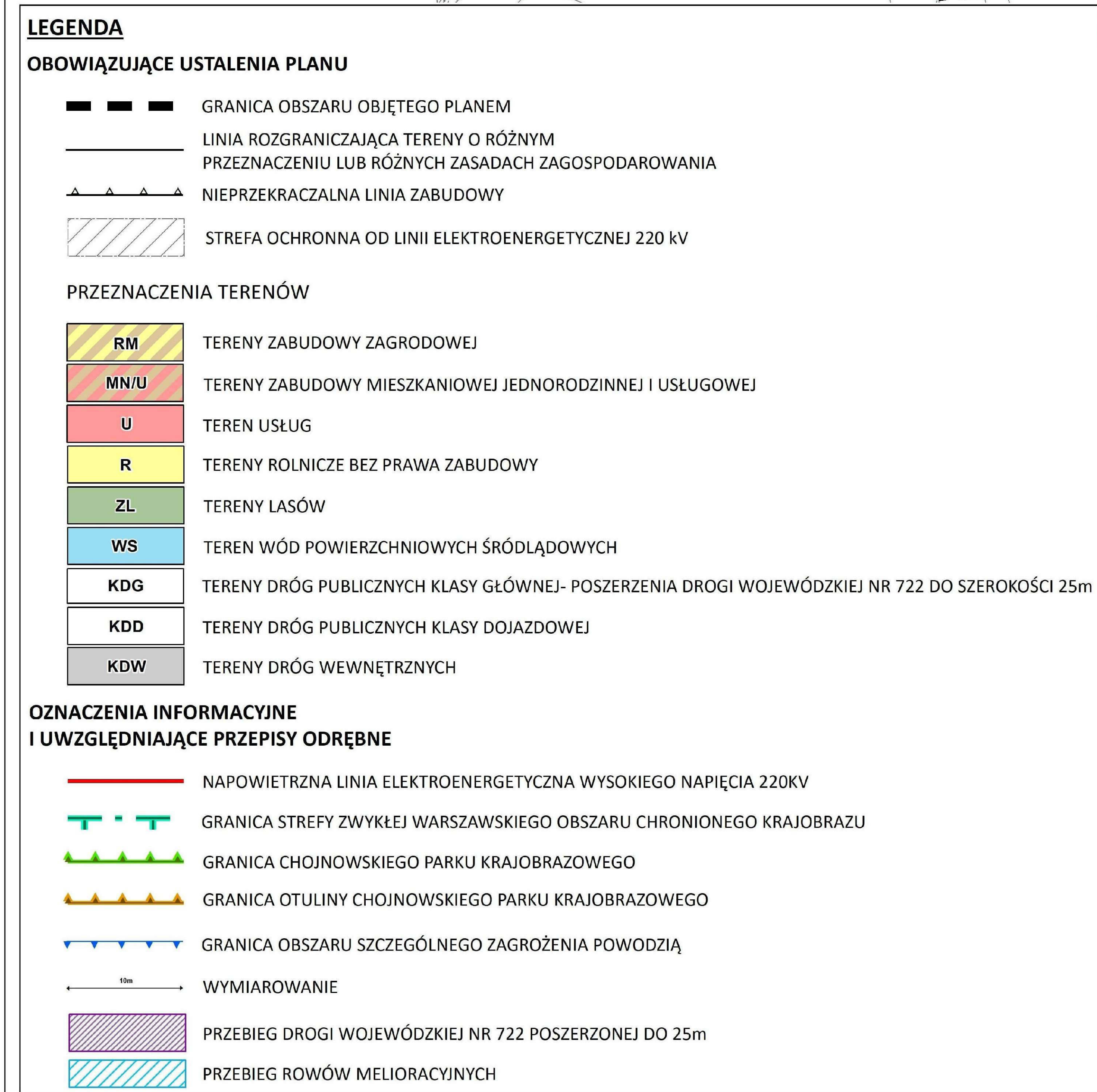
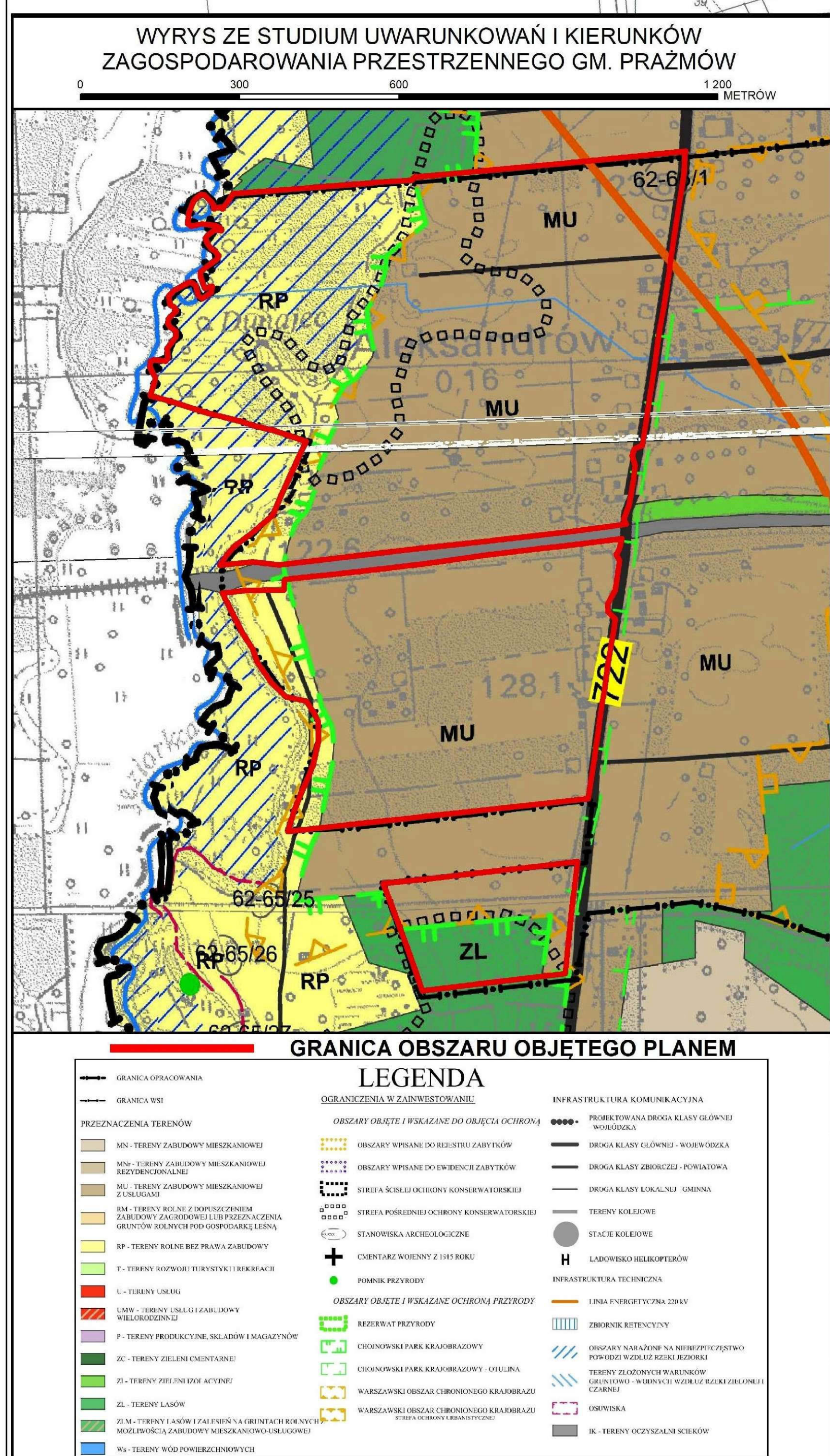
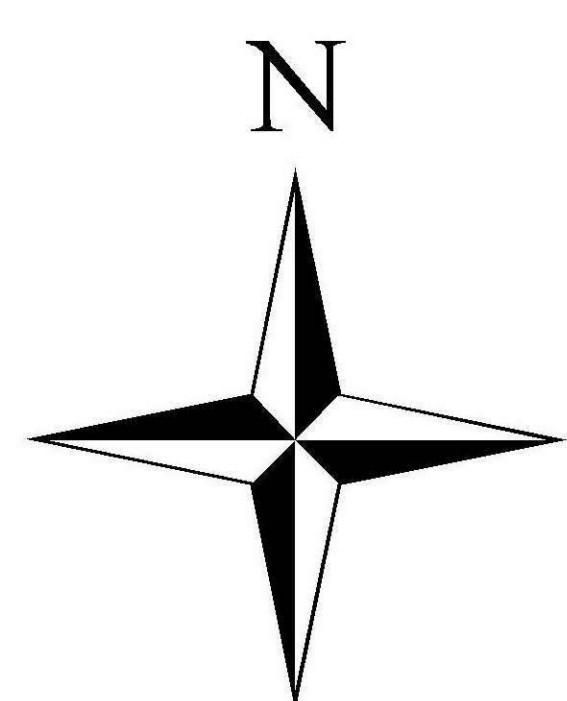
Przewodniczący Rady Gminy Prażmów

Robert Dulewski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI NOWY PRAŻMÓW CZĘŚĆ ZACHODNIA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIII.420.2018 RADY GMINY PRAŻMÓW Z DNIA 6 LISTOPADA 2018 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII.420.2018

Rady Gminy Prażmów

z dnia 6 listopada 2018 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY PRAŻMÓW
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część zachodnia**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073 z późn. 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 zachodnia, Rada Gminy Prażmów postanawia, co następuje:

1. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Prażmów w sprawie nie uwzględnienia uwag nr 2 złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej przebiegu rowu melioracyjnego na działkach 50/1, 50/4, 54/2.

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.

2. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Prażmów w sprawie częściowego nie uwzględnienia uwag nr 3 złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działek 284/1 i 284/3 w zakresie:

- istniejącej linii wodociągowej oraz szamba umiejscowionego w strefie drogi,
- przesunięcia linii zabudowy w głąb działki, co będzie powodowało ogromne utrudnienia w użytkowaniu terenu, zmniejszenie obszaru uż., jak i spadek wartości rynkowej.
- położenia terenu w otulinie ChPK - obszary leśne zostały zastąpione terenami M-USŁ, co jest niezgodne z założeniami tworzenia Parków Krajobrazowych.

Uzasadnienie:

W uchwale dopuszczono infrastrukturę techniczną. Na rysunku planu nie pokazywano istniejącej infrastruktury technicznej ze względu na czytelność rysunku. Infrastruktura istniejąca jest widoczna na podkładzie mapowym.

Linia zabudowy zgodna z przepisami odrębnymi. Projekt uzgodniony z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich a droga poszerzona zgodnie z jego wytycznymi.

Projekt miejscowego planu jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów. Projekt uzyskał zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt został uzgodniony z wszystkimi instytucjami i organami właściwymi do uzgadniania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.

3. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Prażmów w sprawie częściowego nie uwzględnienia uwag nr 4 złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej umieszczenia w całości drogi nr 428 w planie - droga biegnie od działek nr 445 i 446 do działek nr 427 i 429 a w planie miejscowym wskazano tylko fragment drogi od działek nr 445 i 446 do działek nr 431 i 458.

Uzasadnienie:

Na rysunku planu nie wydzielono kontynuacji drogi wewnętrznej 10.KDW ze względu na brak zgody Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich na włączenie drogi 10.KDW do drogi wojewódzkiej Nr 722.

Ponadto, wrysowanie drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających w okolicach działek o numerach 425, 426, 427, 429 i 430 wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia linii zabudowy od drogi wewnętrznej, co skutkowałoby znacznym zmniejszeniem powierzchni możliwej do zabudowy na wspomnianych działkach.

Należy jednak zaznaczyć, że zapisy uchwały dopuszczają możliwość wydzielania dojazdów - również na terenie 5.MN/U.

4. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Prażmów w sprawie częściowego nie uwzględnienia uwaginy 5 złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki 284/4 w zakresie:

- nie uwzględnienia w planie aktualnych danych ewidencyjnych., gdyż na rysunku część działki widnieje jako rola „RV”. Nie uwzględniono istniejącej zabudowy oraz istniejącej linii wodociągowej

- i szamba. Szambo znalazło się w strefie rozbudowy drogi. Uwzględniając przepisy budowlane nie ma możliwości jego przeniesienia poza teren drogi.

- rozważenia zmniejszenia terenu przeznaczonego pod rozbudowę drogi, a tym samym przesunięcie linii zabudowy do istniejącego ogrodzenia. Przesunięcie linii zabudowy tak diametralnie w głąb działki będzie powodowało ogromne utrudnienia w użytkowaniu terenu, a także obniża funkcjonalność

- i wartość działek.

- poszerzenia istniejącej drogi, co spowoduje skokowe zwiększenie natężenia ruchu pojazdów kołowych, zwiększą się warunki szkodliwe dla człowieka oraz obniży bezpieczeństwo mieszkańców gminy. Teren leży w otulinie ChPK. A rozbudowa drogi będzie miała negatywne skutki dla środowiska naturalnego.

Uzasadnienie:

W projekcie uwzględniono istniejące zagospodarowanie. W projekcie planu przeznaczenie terenu w zakresie przedmiotowej działki nie jest przeznaczone pod rolę „RV” a pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz pod poszerzenie drogi wojewódzkiej Nr 722. Oznaczenie „RV”, o którym mowa w złożonej uwadze, to oznaczenie klaso-użytku widniejące na podkładzie mapowym.

W uchwale dopuszczono infrastrukturę techniczną. Na rysunku planu nie pokazywano istniejącej infrastruktury technicznej ze względu na czytelność rysunku. Infrastruktura istniejąca jest widoczna na podkładzie mapowym.

Linia zabudowy zgodna z przepisami odrębnymi. Projekt uzgodniony z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich a droga poszerzona zgodnie z jego wytycznymi.

Projekt miejscowego planu jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów. Projekt został uzgodniony z wszystkimi instytucjami i organami właściwymi do uzgadniania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w zakresie drogi wojewódzkiej Nr 722.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII.420.2018

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 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 późn. zm.) Rada Gminy Prażmów rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów 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. 12719

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.207.2018.JF

WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 10 grudnia 2018 r.

dotyczy uchwały Nr XLIII.420.2018 Rady Gminy Prażmów z 6 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część zachodnia.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

WNP-I.4131.207.2018.JF

Warszawa, 10 grudnia 2018 r.

**Rada Gminy Prażmów
ul. Piotra Czołchańskiego 1
05 – 505 Prażmów****Rozstrzygnięcie nadzorcze**

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLIII.420.2018 Rady Gminy Prażmów z 6 listopada 2018 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów część zachodnia”, w odniesieniu do ustaleń:

- § 4 ust. 2 pkt 6 uchwały;
- § 21 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) od 5m do 18,6 m (...)”;
- § 22 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) od 3,8 m do 19,6 (...)”;
- 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.420.2018 „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów 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:

- § 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 5m do 18,6 m jak na rysunku 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 3,8 m do 19,6 m jak na rysunku planu; (...)”;

podczas, gdy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, odpowiednio zwymiarowana szerokość w liniach rozgraniczających dla:

- **1.KDD** wynosi od 5,2 m do 16 m, dla **2.KDD**, **3.KDD** i **4.KDD** wynosi 10,0 m, dla **5.KDD** wynosi 9,8 m oraz dla **6.KDD** wynosi 20,0 m;
- **1.KDW** wynosi od 8,0 m do 14,0 m, dla **2.KDW** wynosi 3,8 m, dla **3.KDW** i **4.KDW** wynosi 8,0 m, dla **5.KDW** wynosi od 2,6 m do 7,4 m, dla **6.KDW** wynosi 5,8 m, dla **7.KDW** wynosi 8 m, dla **8.KDW** wynosi od 4,2 m do 5,4 m, dla **9.KDW** wynosi 8 m, dla **10.KDW** wynosi od 6,1 m do 10 m, dla **11.KDW** wynosi 5,8 m, dla **12.KDW** wynosi od 4,4 m do 8 m, dla **13.KDW** wynosi 6,1 m, dla **14.KDW** wynosi od 8 m do 12 m, dla **15.KDW** wynosi 10 m oraz dla **16.KDW** wynosi 10 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 wprowadzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.”;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 „Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis.” (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: „W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest „uszczegółowieniem” części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.”;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: „W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest „uszczegółowieniem” części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.”;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: „Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest „uszczegółowieniem” części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy

częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonoego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, <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 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; (...)”;
- § 20 ust. 2 uchwały, w brzmieniu: „2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających od 3 m do 12,5 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 5m do 18,6 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 terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,8 m do 19,6 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.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLIII.420.2018 Rady Gminy Prażmów z 6 listopada 2018 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Prażmów 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

