

**UCHWAŁA NR IX/63/15  
RADY GMINY STARE BABICE**

z dnia 24 czerwca 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice – południowa strona ulicy Koczarskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199) oraz uchwały XXXIV/338/13 z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice - południowa strona ulicy Koczarskiej, zwany dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem przebiega w następujący sposób: od punktu położonego na zachodniej granicy dz. nr ew. 427 (pas drogowy ulicy Tadeusza Kutrzeby) na wysokości przedłużenia południowej granicy dz. nr ew. 803/46, następnie biegnie południową granicą dz. nr ew. 362/11, czyli środkiem rowu melioracyjnego Z-7, dochodzi do północno-zachodniego narożnika dz. nr ew. 395, biegnie dalej środkiem rowu melioracyjnego Z-7 do północno-środkowego narożnika dz. nr ew. 341/13, następnie do północno-zachodniego narożnika dz. nr ew. 341/2, skręca na północ i biegnie wschodnią granicą dz. nr ew. 286 (pas drogowy ulicy Osiedlowej) do jej przecięcia ze wschodnią granicą dz. nr ew. 338, gdzie skręca na wschód południową granicą dz. nr ew. 338 (pas drogowy ulicy Koczarskiej) dochodzi do północno-wschodniego narożnika dz. nr ew.362/4, wraca na południe zachodnią granicą dz. nr ew.427 i dochodzi do punktu początkowego.

3. Granica, której przebieg jest określony w ust. 2 wyznaczona jest na załączniku graficznym niniejszej uchwały.

**§ 2.** Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2.

**§ 3.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;

- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 220kV;
- 5) wymiarowania linii zabudowy i szerokości dróg;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

**§ 4.** Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) linie podziału wewnętrznego;
- 2) granice gruntów zmeliorowanych.

**§ 5.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować:
  - a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy;
  - b) budowle za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych, zadaszeń dojsć do budynków;
- 3) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższej położonego punktu stropodachu, dachu lub innego przekrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia takich jak czerpnie i wyrzutnie wentylacyjne, kominy, anteny;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 20°;
- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumiany jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji obliczonej według PN-ISO 9836:1997, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U2;
- 3) tereny urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem UW/Z;
- 4) tereny urządzeń wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UW;
- 5) tereny gminnych dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDP.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 8.** Ustala się tereny oznaczone symbolami UW1, UW2, UW/Z1 jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, których granice wyznaczone są ich liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 2**

### **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego**

**§ 9.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) stosowania na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) stosowanie w pokryciu dachów kolorów wymiennie: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 3) układ najdłuższej kalenicy budynku równoległe bądź prostopadle do drogi, z której budynek jest obsługiwany, z możliwością odchylenia do 5°;
- 4) następujące zasady budowy ogrodzeń:
  - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg na 1,8m,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych o długości elementu przekraczającej 120 cm,
  - c) dla podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów o minimalnej średnicy 10 cm umożliwiających migrację drobnych zwierząt i rozmieszczonych w odległości nie mniejszej niż 4 m od siebie,

- d) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem lit. f, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) cofnięcie w głąb działki budowlanej bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu,
  - g) zakaz lokalizacji w ogrodzeniach bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki;
- 5) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 8 planu;
  - 6) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 7) zakaz budowy blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych;
  - 8) budowę masztów telefonii komórkowej jedynie jako konstrukcji pełnych z jednoczesnym zakazem konstrukcji kratownicowych;
  - 9) zakaz budowy wolno stojących turbin wiatrowych.

**§ 10.** W zakresie realizacji i sytuowania urządzeń reklamowych, ustala się:

- 1) maksymalną wielkości 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 3,5 m;
- 2) poszczególne wymiary liczone jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m.

### **Rozdział 3** **Ochrona środowiska oraz przyrody**

**§ 11.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

**§ 12.** W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN1 wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne;
- 2) tereny oznaczone symbolami U2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowo–usługowe.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### **Rozdział 4**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 14.** Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów MN1 na 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów U2 na 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla terenów MN1 na 18,0 m,
  - b) dla terenów U2 na 16,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75<sup>o</sup> do 90<sup>o</sup>.

#### **Rozdział 5**

##### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 15. 1.** Ustala się pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 220 kV o szerokości 25,0 m licząc od osi linii, wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi linii;
- 3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Przy zagospodarowaniu pasa, o którym mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w w/w ustępie należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych (na których występują urządzenia melioracji wodnych) oznaczonych na rysunku planu granicą gruntów zmeliorowanych.

**§ 17.** Na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w strefie o mało korzystnych warunkach posadowienia obiektów budowlanych ze względu na występowanie gruntów o słabych właściwościach geotechnicznych oraz wysoki poziom zwierciadła wód gruntowych.

#### **Rozdział 6**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 18.** Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

**§ 19.** Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Osiedlową i ul. Koczarską, których fragmenty objęte planem oznaczone są odpowiednio symbolem KDD1 i KDD2.

**§ 20.** Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 5,0 m.

**§ 21.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 22. 1.** Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach gminnych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.

**§ 23. 1.** Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

**§ 24.** Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,
- c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
- c) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
- d) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie powierzchniowo lub do lokalnego układu sieci kanalizacji deszczowej bądź do rowów odwadniających,

- b) odprowadzanie z lokalnego układu sieci bądź rowów do rowu Z-7 znajdującego się w obrębie terenu UW/Z1;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) dopuszczenie budowy wewnątrzowych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

## **Rozdział 8**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

**§ 25.** Budowę sieci infrastruktury technicznej; obiektów infrastruktury technicznej zajmujących do 40 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu; obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę; dróg wewnętrznych; ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych; ścieżek rowerowych; traktuje się jako jego zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem przepisów § 22.

**§ 26. 1.** Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 27. 1.** Dla terenów MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) usługi jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych pod warunkiem lokalizowania na jednej działce istniejącej lub projektowanej tylko jednego segmentu (tzw. połówki) budynku bliźniaczego;
  - b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej;
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

- d) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
  - e) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 11,5 m,
  - f) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°,
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
  - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
  - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. H, maksymalnie na 0,25,
  - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>,

2. Dla terenu MN1.9, dla działek, przez które przebiega pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 220 kV ustala się dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będą stykać się z podobnymi budynkami na niej oraz jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy a także z przepisami odrębnymi dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**§ 28. 1.** Dla terenów U2.1, U2.2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
  - b) wysokość zabudowy z dachami płaskimi do 8,0 m,
  - c) wysokość zabudowy z dachami spadzistymi do 12 m,
  - d) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2
  - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:
    - 40% dla terenu U2.1,
    - 20% dla terenu U2.2,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. F, maksymalnie na 0,4,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości.

2. Dla terenu U2.1, dla działek, przez które przebiega pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 220 kV ustala się dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będą stykać się z podobnymi budynkami na niej oraz jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy a także z przepisami odrębnymi dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Dla terenu U2.2 ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejącej przesyponi kruszyw.

**§ 29.** Dla terenu UW/Z1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą,
- 2) zachowanie rowu melioracyjnego z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy,
- 3) dopuszczenie budowy kładek dla pieszych.

**§ 30.** Dla terenu UW1, UW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny urządzeń wodnych,
- 2) dopuszczenie budowy dojazdów i dojazdów do działek budowlanych.

**§ 31.** Dla terenów KDD1, KDD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny gminnych dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu KDD1, w granicach objętych planem – 4,5 m,
- b) dla terenu KDD2, w granicach objętych planem, zmienna od 5,0 m do 5,8 m.

**§ 32.** Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDW1, KDW2 na 9,0 m,
  - b) dla terenów KDW3 na 6,0 m i 8,0 m,
  - c) dla terenu KDW4 na 8,0 m,

- d) dla terenu KDW5 na 9,0 m,
- e) dla terenów KDW6 na 6,0 m.

**§ 33.** Dla terenu KDP1, KDP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 4,0 m.

## **Rozdział 9** **Przepisy końcowe**

**§ 34.** Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, U2 w wysokości 10 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem UW, UW/Z, KDD, KDW, KDP w wysokości 0%

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

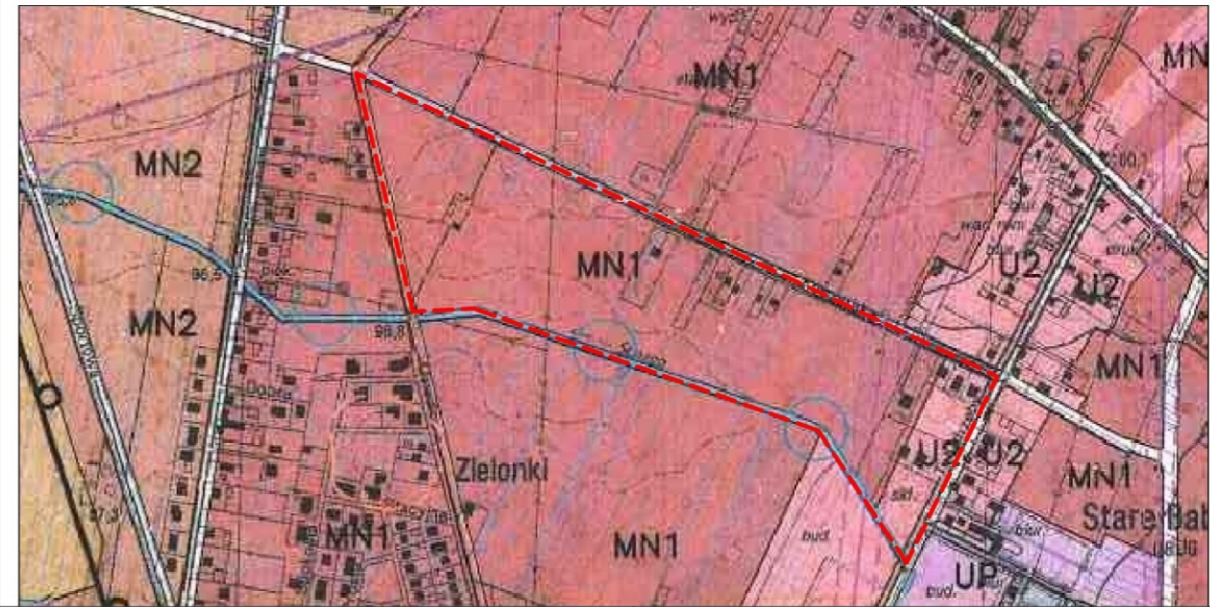
**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Kuncewicz**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BABICE  
skala 1: 5 000

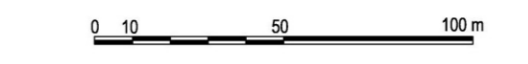


- OZNACZENIA STUDIUM:**
- GRANICA PLANU
  - TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
  - TERENY USŁUGOWE

- OZNACZENIA PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - PAS TECHNOLOGICZNY NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NN220 KV
  - WYMIAROWANIE
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
  - TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
  - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI STARE BABICE -  
POŁUDNIOWA STRONA ULICY KOCZARSKIEJ

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR IX/63/15  
RADY GMINY STARE BABICE  
Z DNIA. 24 czerwca 2015 r.



Opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - znak sprawy OD.MN.6842.4.2014.AA z 10.02.2014 r.

- OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
  - GRANICE GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Załącznik Nr 2 do UCHWAŁY Nr IX/63/15  
 RADY GMINY STARE BABICE  
 z dnia 24 czerwca 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
 TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Stare Babice rozstrzyga, co następuje:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI *		ZASADY FINANSOWANIA*
			Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- wójt, burmistrz, prezydent, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki, 4 - obligacje komunalne, 5 – inne
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	DROGI PUBLICZNE	WYKUP TERENÓW	2	1+3	1+2+3+4+5
2.		BUDOWA	2	1+3	1+2+3+4+5
3.	POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	2	1+3	1+2+3+4+5
4.		KANALIZACJA	2	1+3	1+2+3+4+5

\* wiersze nr 1-4 wypełnić odpowiednimi numerami z podanych w nagłówkach kolumn

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice – południowa strona ulicy Koczarskiej**

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199) uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Babice – południowa strona ulicy Koczarskiej, ma na celu kształtowanie i realizację polityki przestrzennej władz gminy w zakresie udostępniania kolejnych terenów na obszarze gminy Stare Babice pod inwestycje, głównie z zakresu terenów mieszkaniowych oraz kształtowania układu komunikacyjnego.


Jednocześnie uchwalenie planu ma na celu umożliwienie i ułatwienie procesu budowlanego przy jednoczesnym kształtowaniu ładu przestrzennego w dbałości o ochronę środowiska i przyrody z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Kuncewicz**



WOJEWODA MAZOWIECKI  
LEX-I.4131.153.2015.RM

Urząd Gminy Stare Babice  
2015-07-29 11:46:54,  
11547 / 2015  
  
163872

Warszawa, 23 lipca 2015 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr IX/63/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 czerwca 2015 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Stare Babice – południowa strona ulicy Koczarskiej”, w części dotyczącej ustaleń:

- § 5 pkt 5 uchwały;
- § 5 pkt 7 uchwały.

## UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 24 czerwca 2015 r. Rada Gminy Stare Babice, podjęła uchwałę Nr IX/63/15 „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Stare Babice – południowa strona ulicy Koczarskiej”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).

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 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 zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna), zawartych w nim ustaleń. Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad

ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p.).

Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do konkluzji, iż zgodnie z wolą ustawodawcy, ustalenia planu muszą zawierać zasady, o których mowa w art. 15 ustawy o p.z.p., które uwzględniają również wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p. Zgodnie z art. 15 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną (ust. 1), a art. 20 ust. 1 stanowi, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy w ramach, którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Uszczegółowienie wspomnianego na wstępie art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., można odnaleźć w art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy, zgodnie z którą: „***W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;***”. Powyższe wynika również z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia, zawarty został wymóg dotyczący standardu zapisywania ustaleń projektu tekstu planu miejscowego, z którego wynika, że **ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać** w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Z powyższych ustaleń wynika jednoznacznie, że ustalenia w zakresie określenia maksymalnej wysokości zabudowy należy do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego. Warto przy tym zaznaczyć, iż pojęcie „wysokości zabudowy”, jest pojęciem zbiorczym i zawiera pojęcia dotyczące wysokości szeregu obiektów stanowiących zabudowę, a zatem nie tylko budynków. Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż uchwała w sprawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego powinna w sposób kompleksowy określać maksymalną wysokość zabudowy dopuszczzonej na danym terenie oraz geometrię dachów.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, że w § 5 pkt 5 uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: „*Ilekoć w przepisach uchwały jest mowa o: (...) 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej krawędzi lub najwyżej położonego punktu stropodachu, dachu lub innego przekrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia takich jak czerpnie i wyrzutnie wentylacyjne, kominy, anteny;*”. W powyższych ustaleniach uchwały wysokość zabudowy zdefiniowano pod kątem sposobu pomiaru wysokości budynku, podczas gdy przedmiotowa kwestia została uregulowana w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), zgodnie z którym „*wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi*”. Tymczasem zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., jak również z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wynika możliwość definiowania sposobu pomiaru wysokości, lecz jedynie **wymóg określenia gabarytów obiektów i określenie maksymalnej wysokości zabudowy**.

Organ nadzoru wskazuje, że podejmując przedmiotową uchwałę naruszono art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które to przepisy określają obligatoryjne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, których to obowiązek określenia w planie miejscowym spoczywa na prawodawcy miejscowym, jakim jest rada gminy. Do parametrów tych należą w szczególności określenie wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów.

Pojęcie *wysokości zabudowy* zostało zatem przez ustawodawcę wyraźnie wyszczególnione jako wymagany obligatoryjnie wskaźnik kształtowania zabudowy. Gmina ma zatem nie tylko prawo, lecz obowiązek określenia w planie m.in. maksymalnej wysokości zabudowy na danym terenie. W realizowaniu tego prawa gmina jest samodzielna. Zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), w skład zabudowy mogą bowiem wchodzić również inne obiekty budowlane, takie jak budowle i obiekty małej architektury. Brak jednak jakichkolwiek podstaw prawnych do definiowania sposobu pomiaru wysokości budynków. Stanowisko takie znajduje swoje potwierdzenie także w judykaturze, w tym m.in. w orzeczeniach:

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie sygn. akt II SA/Kr 1775/12 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie sygn. akt II OSK 531/10 (LEX 673876);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2001 r. w sprawie sygn. akt IV SA 385/99 (LEX nr 53377);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2011 r. sygn. akt II OSK 619/11 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2010 r. sygn. akt II OSK 397/10 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 7 marca 2012 r. sygn. akt II SA/Gl 748/11 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 5 października 2011 r. sygn. akt II SA/Sz 717/11 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 lipca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 595/14,
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 marca 2015 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 334/15;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 533/15.

Reasumując, z przepisów ustawy o p.z.p., zarówno z jej części obligatoryjnej, o której mowa w art. 15 ust. 1 i 2, jak również z części fakultatywnej, o której mowa w art. 15 ust. 3, nie wynika możliwość definiowania sposobu dokonywania pomiaru wysokości budynku.

Umocowanie rady gminy do definiowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pojęć, które już zostały zawarte w obowiązujących przepisach prawa, musi jednoznacznie wynikać z przepisów ustawy upoważniającej do zawarcia w planie miejscowym regulacji w ww. zakresie.

W zakresie powtórzeń i modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z dnia 16 czerwca 1992 r. sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98, opublikowany OSS 2000/1/17).

Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

Biorąc powyższe pod uwagę wskazać również należy, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, te zaś są źródłami prawa powszechnie obowiązującego. Mają moc wiążącą na obszarze działania organu, które je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajdują się na samym końcu, tj. za konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi za zgodą wyrażoną w ustawie, ustawami, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi oraz rozporządzeniami. Oznacza to tym samym, konieczność zachowania zgodności z wszystkimi wyżej wymienionymi typami aktów prawnych. Z przytoczonej powyżej hierarchicznej budowy systemu prawa ustawowego wynika zatem w sposób jednoznaczny, że norma wyższa jest podstawą obowiązywania normy niższej. Norma wyższa nie może być również derogowana przez normę niższą (lex interior non derogat legi superiori).

Organ nadzoru wskazuje, że z woli samego ustawodawcy, sporządzany plan miejscowy ma być zgodny z przepisami odrębnymi (wymóg art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.), zaś z mocy ustaleń art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p., nie wynika by organ stanowiący miał możliwość dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, definiowania legalnych pojęć.

Tymczasem w ustaleniach § 5 pkt 7 uchwały, definiując pojęcie *intensywności zabudowy*, zmodyfikowano normę obowiązującą w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. Zgodnie z ww.

przepisem ustawy, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy to „(...) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”. W tej sytuacji uznać należy, że definicja zawarta w § 5 pkt 7 uchwały, w brzmieniu: „Ilekoć w przepisach uchwały jest mowa o: (...) 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumiany jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji obliczonej według PN-ISO 9836:1997, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”, jest modyfikacją definicji zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.

Kwestionowany przepis uchwały stanowi nie tylko niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych, ale również w sposób nieuzasadniony rozszerza kompetencję organu uchwałodawczego gminy. Zdaniem organu nadzoru Rada Gminy Stare Babice nie była uprawniona do regulowania ww. kwestii w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w odmienny sposób. Tym samym naruszono zasady sporządzania planu pojmowane, jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy w zakresie zawartości ustaleń planu (naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., ale także dyspozycję § 136 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908), zgodnie z którym „W uchwale i zarządzeniu nie zamieszcza się przepisów prawnych niezgodnych z ustawą, na podstawie której są one wydawane, oraz innymi ustawami i ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi, a także przepisów prawnych niezgodnych z rozporządzeniami.”, jak również dyspozycję § 137 załącznika do ww. rozporządzenia, zgodnie z którym „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń.”.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., każde 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 przepisie tym ustawodawca jednoznacznie wskazał, iż każde naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, wywołuje sankcje w postaci konieczności stwierdzenia nieważności uchwały, bez ich wartościowania z uwagi na stopień naruszeń.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr IX/63/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 czerwca 2015 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Stare Babice – południowa strona ulicy Koczarskiej”, w części dotyczącej ustaleń:

- § 5 pkt 5 uchwały;
- § 5 pkt 7 uchwały,

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:  
Jacek Kozłowski

