UCHWAŁA NR LXVII/361/2024
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 24 stycznia 2024 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- gmina Sochaczew, fragment obrębu geodezyjnego Dzięglewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późniejszymi zmianami) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art.27 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do uchwały nr XXXI/168/2021 Rady Gminy Sochaczew z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Sochaczew uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Sochaczew, fragment obrębu Dzięglewo nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew uchwalonego uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - gmina Sochaczew dla fragmentu obrębu geodezyjnego Dzięglewo.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego niniejszym planem miejscowym został określony na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik numer 1, którego treść obowiązującą stanowią:
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   e) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy - w metrach;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Ilekroć w planie miejscowy jest mowa o:

1) dopuszczeniu określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do utrzymania istniejących i wykonywania zaprojektowanych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;

2) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;

3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej drogi i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, wykusz, schody, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,50 m;

6) obrębie - należy przez to rozumieć obręb ewidencyjny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ewidencji gruntów i budynków;

7) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;

8) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenach, które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi;

9) stanie istniejącym zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

10) terenie - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

11) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej a uzyskany z podzielenia jej powierzchni o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 oraz wodę powierzchniową na tej działce, przez całkowitą powierzchnię działki budowlanej;

12) utrzymaniu obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy;

13) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z

podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

14) wysokości budowli określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonej części budowli do najwyższego jej punktu wraz z instalacjami i urządzeniami;

15) wysokości budynków określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia.

2. Ilekroć w ustaleniach planu miejscowego odnoszących się do przeznaczenia terenu jest mowa o:

1) drogach publicznych, oznaczonych symbolem “KDD" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dróg służących komunikacji publicznej, klasy dojazdowe;

2) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonej symbolem „MNu” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy i użytkowania:

   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

   b) budynków służących działalności usługowej w zakresie: obsługi administracyjno-biurowej, kultury, edukacji (z wyłączeniem placówek szkolnych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2 i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii oraz innych usług nieprodukcyjnych związanych bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb ludzi o charakterze osobistym i bytowym, takich jak: usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, biura projektowe, kancelarie prawnicze, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o zbliżonym charakterze - realizowanych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią jako zabudowa towarzysząca istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu lub jako lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

3) wodach powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem „WS” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych rowów, kanałów i urządzeń melioracyjnych wraz z towarzyszącą zielenią.

3. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

4. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Z uwagi na uwarunkowania, w niniejszym planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - takie tereny i obiekty nie występują;
3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z treści niniejszego planu miejscowego nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeśli zachowana zostanie możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i zachowane zostaną przepisy odrębne.

Rozdział 2
Przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania wydzielonych terenów

§ 6.1. W obrębie Dzięglewo wydziela się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których linie rozgraniczające zostały określone na rysunku planu, i które zostały opisane symbolami cyfrowymi i literowymi: 1.MNu, 2.MNu, 3.MNu, 4.KDD, 5.WS i 6.WS.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o granice własności (jako linie pokrywające się z tymi elementami rysunku planu) lub w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 7. Dla terenu 4.KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy „dojazdowa”;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga powiązana z drogą publiczną gminną w obrębie geodezyjnym Dzięglewo (działki nr ewid. 18, 15/16 i 15/10 - poza granicami obszaru planu),

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu, zakończona placem do zawracania samochodów,

c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,00 m do 12,50 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) na terenie dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą i potrzebami ruchu drogowego, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

e) jezdnia o nawierzchni twardej,

f) grunty wchodzące w skład terenu są zmeliorowane; przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

g) istniejący, biegnący w poprzek terenu rów melioracyjny do utrzymania, z obowiązkiem ujęcia w kanał kryty (przepust drogowy),

h) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska teren nie podlega ochronie przed hałasem.

§ 8. Dla terenów 1.MNu, 2.MNu i 3.MNu ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących,

b) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku usługowego towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,

c) w zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,

- zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą przyległej drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy,

- istniejące na dzień uchwalenia niniejszego planu budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe dopuszcza się do utrzymania nawet, jeśli spełniają tylko niektóre spośród warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem; budynki te mogą być poddawane zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie w zakresie nie kolidującym z ustaleniami niniejszego planu,

- dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na odległość 1,50 m od granicy działki budowlanej, jeśli zachowane zostaną pozostałe ustalenia planu,

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych w wielkości 1000m^2,

- wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, wysokość pozostałych budynków i budowli do 6 m,

- dach na budynkach mieszkalnych o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 20^0 do 45^0, dach na pozostałych budynkach o nachyleniu połaci nie większym niż 45^0,

- wskaźnik zabudowy do 0,4,

- intensywność zabudowy od 0,02 do 1,00,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%,

d) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

- zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczalnych w ramach przeznaczenia terenu,

- teren wskazuje się jako rodzaj terenu o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska, jako „teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,

e) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- nie wyznacza się terenu jako wymagającego obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości,

- w przypadku objęcia terenu procedurą scalania i podziału nieruchomości wszczętą na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się następujące parametry wydzielanej działki: powierzchnia działki - nie mniejsza niż 1000 m^2, szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 20 m, nowe linie graniczne działki winny mieć kąt zbliżony do 90^0 (z tolerancją do 5%) w stosunku do osi pasa drogowego,

f) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- obsługę komunikacyjną zapewnia droga w terenie 4.KDD,

- w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo, przy czym stanowiska postojowe dla samochodów winny być urządzone w ilości dostosowanej do potrzeb wynikających z realizowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz nie mniejszej niż w ilości wynikającej z ustalonych w niniejszym planie miejscowym minimalnych wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w tym stanowiska postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- obowiązują następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych: przy realizacji budynku mieszkalnego – dwa stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy realizacji obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usługowej,

- przy urządzaniu stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy usługowej w liczbie większej niż sześć, co najmniej jedno stanowisko winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizację podziemnych ujęć własnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wykonywania takich ujęć,

- odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym w sytuacji braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe albo do przydomowych oczyszczalni ścieków,

- odprowadzenie wód opadowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- zaopatrzenie w ciepło, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w oparciu o indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw gazowych, olejowych i paliw stałych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza,
- dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się zastosowanie urządzeń odnawialnego źródła energii (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu) o mocy odpowiedniej dla mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publicznej gminnej w terenie 4.KDD, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pokazanymi na rysunku planu.

h) grunty wchodzące w skład terenu są zmeliorowane; w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 9. Dla terenów 5.WS i 6.WS ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) obowiązuje utrzymanie istniejącego na terenie rowu melioracyjnego, z prawem do jego przykrycia lub zarurowania, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

b) zakaz realizacji budynków,

c) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

d) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska teren nie podlega ochronie przed hałasem.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 10. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

1) Na terenach oznaczonych symbolami 1.MN-U, 2.MN-U i 3.MN-U – 0%;
2) Na terenach oznaczonych symbolami 5.WS i 6.WS – 0%;

3) Na terenie oznaczonym symbolem 4.KDD – 0%.

§ 11. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXXIV/133/2005 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – wieś Dzięglewo (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 171, poz. 5429 z dnia 22 lipca 2005 r.), dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 12. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy Sochaczew.

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

Przewodniczący Rady

……

Załącznik nr 2
do uchwały nr LXVII/361/2024
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 24 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu obrębu „Dzięglewo”.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Sochaczew stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały nr LXVII/361/2024
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 24 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Sochaczew rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu obrębu „Dzięglewo” oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy, kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
   a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
   b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.

Załącznik nr 4
do uchwały nr LXVII/361/2024
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 24 stycznia 2024 r.

Dane przestrzenne

WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 22 lutego 2024 r.

WNP-I.4131.23.2024

Rada Gminy Sochaczew

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXVII/361/2024 Rady Gminy Sochaczew z 24 stycznia 2024 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Sochaczew, fragment obrębu geodezyjnego Dzięglewo"*, w zakresie ustaleń:

- § 3 ust. 1 pkt 15;
- części graficznej, w odniesieniu do nieprzekraczalnej linii zabudowy, umożliwiającej sytuowanie budynków, w odległości mniejszej niż 5 m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oznaczonych symbolem 5.WS, w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1.MNu i 3MNu;
- części graficznej, w odniesieniu do nieprzekraczalnej linii zabudowy, umożliwiającej sytuowanie budynków, w odległości mniejszej niż 5 m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oznaczonych symbolem 6.WS, w ramach terenów oznaczonych symbolami 2.MNu i 3MNu.

Uzasadnienie

Na sesji 24 stycznia 2024 r. Rada Gminy Sochaczew podjęła uchwałę Nr LXVII/361/2024 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Sochaczew, fragment obrębu geodezyjnego Dzięglewo"*.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p."*, przy zastosowaniu przepisów, m.in. art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

Powyższą uchwałę doręczono organowi nadzoru 2 lutego 2024 r. przy piśmie Urzędu Gminy Sochaczew z 30 stycznia 2024 r., znak: RG.0002.W.1.2024, zaś dokumentację prac planistycznych doręczono 9 lutego 2024 r. przy piśmie Wójta Gminy Sochaczew z 26 stycznia 2024r., znak: PP 6721.3-7.2022.

W wyniku dokonanej oceny prawnej uchwały oraz przekazanej dokumentacji prac planistycznych, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem przepisów:

- § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), z uwagi na określenie sposobu pomiaru wysokości budynków w sposób sprzeczny z ww. przepisem, co wykracza poza przyznaną kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego;
- art. 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 6 oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., z uwagi na określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszczającej możliwość realizacji budynków od urządzeń melioracji wodnych w sposób naruszający ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, przyjętego uchwałą Nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z 29 października 2014 r., zwanego dalej *„Studium"*, co stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego.

Powyższe skutkowało wszczęciem postępowania nadzorczego i skierowaniem do Rady Gminy Sochaczew zawiadomienia z 13 lutego 2024 r., znak: WNP-I.4131.23.2024, wraz z prośbą o przekazanie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

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.

Zdaniem organu nadzoru, na podstawie art. 164 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 4 i 11 Europejskiej Karty Samorządu Terytorialnego sporządzonej w Strasburgu w dniu 15 października 1985 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 124, poz. 607; z 2006 r. Nr 154, poz. 1107), bezspornym pozostaje fakt, iż społeczności lokalne mają, w zakresie określonym prawem, swobodę działania w każdej sprawie, która nie jest wyłączona z ich kompetencji lub nie wchodzi w zakres kompetencji innych organów władzy. Problematyka planowania przestrzennego normowana jest przepisami ustawy o p.z.p., która w art. 3 ust. 1, do zadań własnych gminy, zalicza kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (opcjonalnie ich zmian). W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem *„władztwa planistycznego"*. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo.

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 w art. 15 ust. 2 i 3 oraz w mającym zastosowanie w przedmiotowej sprawie, rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 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.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu (opcjonalnie jego zmiany), a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia. W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

Gmina może zatem samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź to precyzyjne zapisy, bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów, pod tym jednak warunkiem, że następuje to bez naruszenia powyższych przepisów. Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza zaś ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Gminy Sochaczew, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, iż organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa. Upoważnienie do wydawania przepisów wykonawczych odgrywa bowiem podwójną rolę – formalną, tworząc podstawę kompetencyjną do wydawania aktów prawnych, oraz materialną, będąc gwarancją spójności systemu prawa oraz koherencji treściowej przepisów. Zarówno w doktrynie, jak również w orzecznictwie ugruntował się pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie

zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): *„Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych".*

Tymczasem, z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, iż w ustaleniach **§ 3 ust. 1 pkt 15** uchwały, w brzmieniu: *„1. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o: (...) 15) wysokości budynków określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia."*, wprowadzono modyfikację norm obowiązujących w innych aktach prawnych, bowiem **określono *de facto* sposób pomiaru wysokości budynków, podczas gdy 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 i wysokości projektowanej zabudowy**. Co więcej sam sposób pomiaru wysokości budynków określony już został w § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 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".*

Tym samym należy stwierdzić, iż wskazane wyżej uregulowania uchwały dotyczące *de facto* sposobu pomiaru wysokości budynków, wykraczają poza przyznaną kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Gdyby wolą ustawodawcy było przyznanie

radzie gminy uprawnienia do modyfikacji definicji ustawowej w akcie prawa miejscowego, to uprawnienie takie zawarte zostałoby wyraźnie w ustawie lub rozporządzeniu wykonawczym. Wykładnia literalna nie daje podstaw do przyjęcia, iż ustawa o p.z.p. przyznaje radzie gminy takie uprawnienie, podobnie zresztą, jak wykładnia celowościowa i funkcjonalna.

Wskazać przy tym trzeba, że stosownie do ustaleń art. 35 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi.

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

Modyfikacja regulacji ustawowych i uzupełnienie ich przez przepisy uchwały może prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że 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 modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

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 definiowania legalnych pojęć. Tymczasem, w tym przypadku zdefiniowano *de facto* sposób pomiaru wysokości budynków, który został już określony w § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. **Powyższe narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego, i w konsekwencji skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały w części, o której mowa w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego**.

Stanowisko organu nadzoru w powyższym zakresie jest tożsame ze stanowiskiem judykatury, które wyraźnie wskazuje że *„praktyka formułowania kilku definicji legalnych nie tylko nie spełnia funkcji dla której stosuje się ten środek techniki prawodawczej, ale dodatkowo powoduje merytorycznie nieuzasadnione wątpliwości interpretacyjne, prowadząc tym samym do niejednolitości rozumienia danego terminu, a w konsekwencji – niejednolitości decydowania przy wykorzystaniu*

takich definicji do budowy stosownej normy prawnej. Ma więc skutek dysfunkcjonalny w stosunku do celów związanych z definiowaniem legalnym, co jednoznacznie skłania do braku akceptacji takiej praktyki" (wyrok NSA w Warszawie z 28 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 531/10; opubl. LEX nr 673876).

Ponadto, dokonując analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono, iż sposób określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od urządzeń melioracji wodnych oznaczonych w przedmiotowym planie miejscowym symbolami: 5.WS i 6.WS, narusza ustalenia obowiązującego Studium, co stanowi o istotnym naruszeniu art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 w związku z art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p.

Wiążący charakter studium wynika z obowiązującego w dacie podjęcia przedmiotowej uchwały, przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych"*, ale również z przepisu art. 15 ust. 1 zd. 1 ustawy o p.z.p., oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w myśl którego plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Szczególny charakter studium i jego znaczenie w procesie planistycznym podkreśla ustawodawca w art. 27 ustawy o p.z.p. stanowiąc, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Jednocześnie, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Skoro zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania czy ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium konieczne jest nie tylko porównanie części graficznej (rysunku) planu i studium, ale również tekstu planu z tekstem studium. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium, od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną. Zawsze jednak – niezależnie od zawartości części tekstowej i części graficznej studium – podstawę stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Istotnym wydaje się fakt, iż w studium nie tylko dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia, ale również określa się, m.in. minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, co wynika wprost z mającego zastosowanie w przedmiotowej sprawie § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu

projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedstawione stanowisko potwierdza orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego: *„Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, którego ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami studium"* (wyrok NSA z 8 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 481/11, LEX nr 862582). Należy z tego wysnuć wniosek, że każde odstępstwo w planie miejscowym od zasad wyznaczonych w studium, prowadzące do naruszenia polityki przestrzennej określonej w tym studium, winno być poprzedzone nowelizacją uchwały w sprawie studium.

Określone obszary gminy mogą być zatem przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcję danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Podobnie należy traktować ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, również wiążą organy gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, zaś zmiana tych parametrów może zostać dokonana jedynie poprzez zmianę ustaleń studium.

W ocenie organu nadzoru, określenie innego przeznaczenia terenu, czy też ustalenie innych wskaźników zagospodarowania terenu lub parametrów kształtowania zabudowy (tzw. parametrów urbanistycznych) w planie miejscowym niż w studium, należy zakwalifikować, jako istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, co stanowi przesłankę do stwierdzenia jego nieważności w całości lub części (poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielił, m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 12 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 2460/12).

W tym przypadku, analiza rysunku oraz **tekstu** Studium określającego kierunki zagospodarowania przestrzennego prowadzi do wniosku, iż wbrew opisanej powyżej zasadzie **ustalenia przedmiotowego planu miejscowego dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy od urządzeń melioracji wodnych, pozostają w sprzeczności z obowiązującym Studium, w tym zakresie**.

Jak wynika z ustaleń tekstu planu miejscowego zawartych w **§ 3 ust. 2 pkt 3** uchwały: *„2. Ilekroć w ustaleniach planu miejscowego odnoszących się do przeznaczenia terenu jest mowa o: (...) 3) wodach powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem „**WS**" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych rowów, kanałów i urządzeń melioracyjnych wraz z towarzyszącą zielenią.".*

Zgodnie zaś z rysunkiem Studium w skali 1:10000 zawierającym kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym załącznik nr 2b do uchwały Nr **LVIII/293/2014** Rady Gminy Sochaczew z 29 października 2014 r. (*vide* § 2 pkt 3 uchwały), **dla elementów przyrodniczych oznaczonych jako *„urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych"*, w części tekstowej Studium, w rozdziale XX**. pn. *„Ogólne zasady stosowania zapisów studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego"* **ustalono**: *„(...) 15) **w planie miejscowym należy określić zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych**, (...)"*, str. **111** tekstu Studium, zawierającego kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc zatem pod uwagę fakt, iż na obszarze miejscowości Dzięglewo w gminie Sochaczew występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (zbieracze i sączki), wykonane w 1976 r. w ramach zadania „Dzięglewo", co znajduje swoje jednoznaczne potwierdzenie zarówno w piśmie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu z 23 listopada 2021 r., znak: WA.ZZI.5.521.3554.2021.JK, zawartym w dokumentacji prac planistycznych, jako odpowiedź na zawiadomienie w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, jak również zostało potwierdzone w rozmowie telefonicznej 19 lutego 2024 r. z pracownikiem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Łowiczu, **to stwierdzić należy, że sposób wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu miejscowego nie może dopuszczać do realizacji budynków bezpośrednio przy urządzeniach melioracji wodnych, oznaczonych w przedmiotowym planie symbolami: 5.WS i 6.WS**.

Wbrew bowiem wyjaśnieniom przekazanym przez Wójta Gminy Sochaczew w piśmie z 14 lutego 2024 r., znak: PP 6721.1-10.2021, stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postepowania nadzorczego z 13 lutego 2024 r., znak: WNP-I.4131.23.2024, **z których wynika, iż**: *„(...) Nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1.MNu, 2.MNu i 3.MNu zostały na rysunku planu określone w oparciu o następujące ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew", przyjętego uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.: 1. Zawarty w Cz. „B" p/n „Kierunki zagospodarowania przestrzennego", w Rozdz. XXII p/n*

„Kierunki działań proekologicznych", Podrozdz. p/n „Zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony przed hałasem" (str. 136 tekstu „Studium...") zapis w brzmieniu: „• ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego standardów akustycznych terenu oraz minimalnych linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg...;", 2. Zawarty w Cz. „B" p/n „Kierunki zagospodarowania przestrzennego", w Rozdz. XXIV p/n „Kierunki rozwoju systemów komunikacji", Podrozdz. p/n „Ogólne zasady kształtowania sieci drogowo-ulicznej" (str. 148 tekstu „Studium...") zapis w brzmieniu: „• obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi;". (...) ***Innych, poza w/wym., zasad, warunków i ograniczeń dotyczących kształtowania nieprzekraczalnych linii zabudowy w planach miejscowych w/cyt. „Studium..." nie zawiera.*** *(...)",* **to na str. 111 części tekstowej Studium, wprowadzono zapis, w brzmieniu**: *„(...) 15)* ***w planie miejscowym należy określić zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,*** *(...)".*

Powyższe oznacza, iż w tym przypadku możliwość realizacji zabudowy bezpośrednio w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolami: **5.WS** i **6.WS**, byłaby zgodna z ustaleniami Studium, gdyby nie wprowadzało ono wprost zakazu lokalizacji zabudowy w odległości 5 m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, które występują w obszarze przedmiotowego planu miejscowego. Innymi słowy, w pierwszej kolejności należałoby dokonać zmiany przywołanych w tym zakresie ustaleń obowiązującego Studium, określających zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 5 m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, przy czym jednocześnie należy pamiętać, iż dotychczasowy przepis art. 9 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowiący podstawę prawną do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (opcjonalnie jego zmiany), stracił swą moc obowiązującą z dniem 24 września 2023 r., tj. wraz z wejściem w życie ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

W tym miejscu uzasadnienia należy zauważyć, iż wszelkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym **zakaz zabudowy**, a także przeznaczenie terenów, odnoszą się do nowych inwestycji, prowadzonych w oparciu o ustalenia tegoż planu. Powyższe oznacza zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania, jednakże nowe inwestycje, w tym także w zakresie nowego zagospodarowania i przeznaczenia terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, muszą być już prowadzone w oparciu o ustalenia tegoż planu miejscowego, który z kolei winien uwzględniać parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz kierunki w przeznaczeniu terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w studium.

Organ nadzoru wskazuje, że organy gminy nie dysponują pełną swobodą przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem są one związane ustaleniami

studium. Brak również podstaw prawnych do przyjęcia, iż organy gminy mogą swobodnie decydować, które z ustaleń studium są dla nich wiążące, które zaś można stosować w sposób dowolny. W tym miejscu należy również nadmienić, iż odpowiedzialnymi za sporządzanie, jak i uchwalanie studium (także jego zmian) oraz planów miejscowych (także ich zmian) są te same organy gminy, tj. odpowiednio Wójt i Rada Gminy Sochaczew.

Biorąc pod uwagę fakt, iż ustalenia w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy są obligatoryjnymi ustaleniami planu miejscowego, co wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., to niezbędne jest w tym przypadku stwierdzenie nieważności części graficznej uchwały, w odniesieniu do nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwiającej sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 5 m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oznaczonych w przedmiotowym planie miejscowym symbolami: 5.WS i 6.WS, jako naruszające ustalenia Studium, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru, w powyższym zakresie, odnaleźć możemy w stanowisku judykatury wyrażonym m.in. w orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z:

- 16 listopada 2010 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1904/10;
- 11 września 2012 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1408/12;
- 15 stycznia 2013 r., w sprawie sygn. akt II OSK 2236/12;
- 12 lutego 2013 r., w sprawie sygn. akt II OSK 2460/12;
- 23 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 3140/13;
- 13 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt II OSK 784/14;
- 12 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 66/13;
- 23 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 3154/13;
- 2 października 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1599/14;
- 26 maja 2015 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1353/14;
- 25 października 2016 r., w sprawie sygn. akt II OSK 92/15;
- 10 listopada 2016 r. w sprawie sygn. akt II OSK 296/15;
- 5 lipca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1251/17;
- 26 kwietnia 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2177/15;
- 1 marca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1379/16;
- 5 grudnia 2018 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2937/18.
- 23 czerwca 2021 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2805/20.

Podsumowując tę część uzasadnienia, należy ponownie podkreślić, że w przedmiotowej uchwale sposób wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu, narusza ustalenia Studium, z uwagi brak uwzględnienia zakazu lokalizacji zabudowy w odległości 5 m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, co stanowi o istotnym naruszeniu przepisów art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 6 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Wziąwszy wszystkie okoliczności pod uwagę, a także mając na uwadze dyspozycję art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. i art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzić należy, iż w przedmiotowej sprawie doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

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

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. Za *„istotne"* naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym. Zalicza się do nich między innymi naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał (por. M. Stahl, Z. Kmieciak: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102). Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 października 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: *„Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybienie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które*

wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.".

Wobec ogólnie wyznaczonych wskazanymi przepisami ram prawnych i podstaw stwierdzania nieważności aktów organów jednostek samorządu terytorialnego, wykładnia poszczególnych pojęć użytych w treści tych przepisów dokonywana jest w orzecznictwie sądów administracyjnych, przy uwzględnianiu poglądów doktryny. Wskazana regulacja, określając kategorie wad (istotne naruszenie prawa, nieistotne naruszenie prawa), wyznacza podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały.

Za nieistotne naruszenia prawa uznaje się naruszenia drobne, niedotyczące istoty zagadnienia, a zatem będą to takie naruszenia prawa, jak błąd lub nieścisłość prawna niemająca wpływu na materialną treść uchwały. Natomiast do kategorii istotnych naruszeń należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy jak np. naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, przepisów podstawy prawnej podejmowanych uchwał, przepisów ustrojowych, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 16 września 2008 r., w sprawie sygn. akt SK 76/06 (publ. OTK-A 2008/7/121, Dz. U. z 2008 r. Nr 170, poz. 1053), wydanego na tle kontroli konstytucyjnej dotyczącej art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym wyjaśnił, że: *„Działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności, zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP. Sprawowanie nadzoru ustrojodawca powierzył Prezesowi Rady Ministrów, wojewodom i regionalnym izbom obrachunkowym (art. 171 ust. 2 Konstytucji RP). Nadzór nad działalnością samorządu sprawowany jest według kryterium legalności.".* Z powyższego wynika, że Konstytucja RP poddaje nadzorowi całą działalność samorządu terytorialnego wyłącznie z punktu widzenia legalności. Oznacza to, że organ nadzoru może badać działalność jednostki samorządu tylko co do jej zgodności z prawem powszechnie obowiązującym. Organy nadzoru mogą zatem wkraczać w działalność samorządu tylko wówczas, gdy zostanie naruszone prawo, nie są zaś upoważnione do oceny celowości, rzetelności i gospodarności działań podejmowanych przez samorząd (Komentarz do Konstytucji RP, Małgorzata Masternak - Kubiak).

Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa. Zobowiązanie organu do działania w granicach prawa oznacza w szczególności, że organ władzy publicznej powinien

przestrzegać wszelkich norm związanych z kompetencjami tego organu, przy czym nie chodzi tu tylko o prawo materialne i ustrojowe, lecz także o normy procesowe (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 22 września 2006 r. w sprawie sygn. akt U 4/06, publ. Legalis numer *79197*). Z punktu widzenia wszelkich regulacji procesowych istotne jest także, że z zasady legalizmu wynika obowiązek rzetelnego wykonywania przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2002 r., w sprawie sygn. akt P 13/01, publ. Legalis numer *54429*), przy czym w wyroku tym Trybunał stwierdził również, że zasada ta oznacza, że *na ograny władzy publicznej nałożony jest obowiązek działania na podstawie oraz w granicach prawa (art. 7 Konstytucji). Ich działania, podstawa i granice tych działań powinny być ściśle wyznaczone przez prawo. Niedopuszczalne jest zatem działanie bez podstawy prawnej - wykraczające poza te granice (por. np. wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00, OTK ZU nr 5/2000, poz. 138).*

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr LXVII/361/2024 Rady Gminy Sochaczew z 24 stycznia 2024 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Sochaczew, fragment obrębu geodezyjnego Dzięglewo"*, w zakresie ustaleń, o których mowa w sentencji 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

Mariusz Frankowski

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/