



## WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 11 stycznia 2013 r.

LEX-I.4131.103.2013.MZ1

**Rada Gminy Lesznowola**  
**ul. Gminnej Rady Narodowej 60**  
**05 – 506 Lesznowola**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 202 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106 poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887 oraz z 2012 r., poz. 567)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 listopada 2012 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Stefanowo”, w części:

- tekstowej i graficznej planu miejscowego, dotyczącej terenu działki nr ew. 26/26 z obrębu Stefanowo, dla której dokonano zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, bez uzyskania zgody właściwego organu, a przez to niezgodnej z art. 17 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”, w związku z art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.);
- tekstowej i graficznej planu miejscowego, dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 7W w granicach działek nr ew. 48/4 i 49 z obrębu Stefanowo, dla którego brak jest jednoznacznego ustalenia przeznaczenia terenu, co powoduje, że uchwała w tej części jest niezgodna z art. 15 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 8 ust. 2

rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu m.p.z.p.”.

### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 listopada 2012 r., Rada Gminy Lesznówola podjęła uchwałę Nr 279/XXII/2012 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Stefanowo”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ustawy o p.z.p.

Organ nadzoru badając uchwałę stwierdził, że jest ona niezgodna z:

- art. 17 pkt 8 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w wyniku zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w odniesieniu do działki nr ew. 26/26 z obrębu Stefanowo, bez uzyskania zgody właściwego organu;
- art. 15 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., z powodu braku jednoznacznie ustalonego przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7W w granicach działek o nr ew. 48/4 i 49 z obrębu Stefanowo,
- § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. w zakresie braku jednoznacznego powiązania treści tekstu planu z rysunkiem planu,

co, zgodnie z przepisem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowi naruszenie zasad oraz istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego i powoduje jej nieważność, we wspomnianym zakresie.

Zgodnie z art. 17 pkt 8 ustawy o p.z.p. „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kolejno: (...) 8) uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”, wymagane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych („Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne: (...) 5) pozostałych gruntów leśnych – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej”.

Odpowiednio do powyższych wymogów, w trakcie procedury planistycznej przedmiotowego planu, pismem z dnia 5 marca 2012 r., znak RUP/II/7321-1-73/12 (uzupełnionego pismem z dnia 12 marca 2012 r., znak RUP/II/7321-1-73/27/1/12), Wójt Gminy Lesznówola wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego, o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, gruntów leśnych o powierzchni 8,1686 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na terenie wsi Stefanowo i Kolonia Warszawska.

Decyzją Nr 34/2012, z dnia 22 maja 2012 r. – pismo znak RW-RM-II.7151.27.2012.AZ, Marszałek Województwa Mazowieckiego, nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 6,7455 w obrębie Kolonia Warszawska i w części obrębu Stefanowo na cele nieleśne, w tym w odniesieniu do działki nr ew. 26/26 z obrębu Stefanowo, przeznaczonej, zgodnie z wnioskiem, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach leśnych.

Zgodnie z rysunkiem planu, działka o nr ew. 26/26 z obrębu Stefanowo jest usytuowana w liniach rozgraniczających jednostki planistycznej, oznaczonej symbolem literowo

- cyfrowym 3MN, objaśnionym w legendzie do rysunku planu, jako „*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”, a na podstawie ustaleń § 37 uchwały, jest przeznaczona pod zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem obiektów handlu i usług dla obsługi lokalnej społeczności. Pozostaje to w sprzeczności z art. 17 pkt 8 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z brakiem zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne i jako naruszenie zasad oraz istotne naruszenie trybu sporządzania planu, powoduje jego nieważność, w części dotyczącej działki o nr ew. 26/26 z obrębu Stefanowo.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. „*W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania*”, natomiast art. 4 ust. 1 tej ustawy stanowi, że „*Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*”. Ponadto na podstawie § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. „*Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. (...)*”.

Zgodnie z § 43 pkt 1 lit a uchwały, dla terenów oznaczonych symbolami 1W-7W, plan ustala jako ich przeznaczenie podstawowe „*istniejące rowy odwadniające nie związane z przebiegiem dróg*”, a w pkt 4 tego paragrafu „*Nakazuje się pozostawienie po obu stronach rowów ogólnodostępnych pasów zieleni naturalnej szerokości min. 1,5 m.*”.

Na rysunku planu teren oznaczony symbolem 7W, w części znajdującej się w granicach działek o nr ew. 48/4 i 49 z obrębu Stefanowo, w liniach rozgraniczających obejmuje dwa fragmenty różniące się, w istotny sposób, pod względem kształtu i zastosowanego na rysunku planu oznaczenia tego terenu (koloru). Fragment południowy stanowi pas terenu oznaczony kolorem niebieskim. W kierunku północnym przechodzi w obszar o kształcie sugerującym zbiornik wodny (staw), jednakże oznaczony jasnozielonym kolorem. Należy dodać, że symbol 7W umieszczony jest w granicach kwestionowanej jednostki terenowej w sposób wskazujący, że dotyczy obu ww. fragmentów terenu, które nie są wydzielone liniami rozgraniczającymi. Tymczasem w tekście uchwały oraz w legendzie do rysunku planu wyróżniono tereny przeznaczone pod zbiorniki wodne oraz oznaczono symbolem Ws i kolorem niebieskim, natomiast kolor jasnozielony przypisano terenom zieleni urządzonej wraz z odpowiednim symbolem literowo-cyfrowym. Z kolei symbol W, zgodnie z legendą do rysunku planu oznacza rowy odwadniające nie związane z przebiegiem dróg. Zarówno kształt północnego fragmentu terenu oznaczonego symbolem 7W, zbliżony do owalnego, jak i jasnozielony kolor, wskazują, że nie jest on „*rowem ogólnodostępnym z pozostawionym pasem zieleni naturalnej po obu jego stronach*”, stosownie do ustaleń § 43 pkt 4 uchwały.

Z powyższych powodów nie jest możliwe stwierdzenie, w oparciu o tekst i rysunek planu, jakie jest przeznaczenie terenu 7W, w jego liniach rozgraniczających, co narusza art. 15 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. i powoduje nieważność planu w zakresie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7W w granicach działek o nr ew. 48/4 i 49 z obrębu Stefanowo.

Z powyższych względów organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznówola z dnia 30 listopada 2012 r., w części tekstowej i graficznej planu

miejscowego, dotyczącej działki nr ew. 26/26 z obrębu Stefanowo oraz terenu, oznaczonego w planie symbolem 7W, w granicach działek nr ew. 48/4 i 49 z obrębu Stefanowo.

Rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały we wskazanym zakresie z mocy prawa, z dniem jego doręczenia. Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Ponadto organ nadzoru stwierdził inne, wymienione poniżej nieistotne naruszenia przepisów prawa przedmiotową uchwałą.

Należy do nich zaliczyć naruszenie art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 i ust. 3 oraz art. 17 pkt 5 do 10 ustawy o p.z.p., art. 5 ust. 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.), § 4 pkt 3, § 7 pkt 9, § 8 ust. 2 oraz załącznik Nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., a także § 21 ust. 1 pkt 2, w związku z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. Nr 100, poz. 908), zwanego dalej „załącznikiem do rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej”.

W przypadku przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdza naruszenie trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonego w art. 17 pkt 5 do 10 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kolejno: (...) 5) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, 6) uzyskuje opinię o projekcie planu, 7) uzgadnia projekt planu z: (...), 8) uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, 9) wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii dokonanych uzgodnień; 10) ogłasza w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (...).*”

Z dokumentów zawartych w dokumentacji prac planistycznych wynika, co następuje.

- Wójt Gminy Lesznówola wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego, o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne 5 marca 2012 r.
- Projekt planu był przekazany do uzgodnień i opinii 26 lipca 2012 r.
- Ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazały się na stronach Biuletynu Informacji Publicznej 22 sierpnia, a w prasie lokalnej - 23 sierpnia 2012 r.
- Prognoza skutków finansowych została sporządzona 30 października 2012 r.

Przywołane daty wskazują na naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego poprzez dokonane niektórych czynności niezgodnie z ustalonym w ustawie o p.z.p. porządkiem (kolejnością). I tak np.: sporządzenie prognozy skutków finansowych powinno być, zgodnie z art. 17 ustawy o p.z.p, dokonane po sporządzeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tymczasem data 30 października 2012 r. wskazuje, że została ona sporządzona już po dokonaniu wszelkich uzgodnień i opinii oraz po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Z kolei wystąpienie o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne winno być poprzedzone uzyskaniem uzgodnień i opinii, podczas gdy w przedmiotowym przypadku wystąpienie o ww. zgody miało miejsce przed dokonaniem uzgodnień i opinii, i jak wynika z treści decyzji w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, do innych rozwiązań projektowych, niż zostały przekazane do uzgodnień. Tym samym naruszony został art. 17 pkt 5 do 10 ustawy o p.z.p.

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.

Organ nadzoru stwierdza, że niektóre zapisy przedmiotowej uchwały naruszają art. 15 ust 2 i 3 ustawy o p.z.p., gdyż nie należą one do zakresu ustaleń planu, określonego w tych przepisach. Zaliczyć do nich należy ustalenia zawarte m.in. w:

- § 15 pkt 2 uchwały [„Uzgadnianie projektów zagospodarowania działek z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracyjnych;”];
- § 30 ust. 1 pkt 4 uchwały [„W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: przyłączenie uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do sieci elektroenergetycznej, (...);”];
- § 33 ust. 3 lit a uchwały [„W pasie technologicznym linii NN 220 kV i SN 15 kV: Należy uzgadniać warunki zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem linii.”];
- § 33 ust. 3 lit d uchwały [„Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz farm wiatrowych jest zakazana, a sąsiedztwie pasa technologicznego linii wymaga dodatkowych uzgodnień z właścicielem linii.”];
- § 33 ust. 3 lit e uchwały [„Prace, podczas których będzie wykorzystywany sprzęt mechaniczny (...) odbywać się będą pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia do nadzorowania tego typu prac, po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu z właścicielem linii.”].

Znaczna część przywołanych powyżej zapisów planu, nie tylko wykracza poza zakres ustaleń planu określony w ustawie o p.z.p. (art. 15 ust. 2 i 3), ale ponadto ma charakter warunkowy, co jest niedopuszczalne w planie i narusza art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., który stanowi, że „ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w planie miejscowym”. W związku z powyższym także ustalenie § 24 pkt 3 uchwały, zgodnie z którym „W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw oraz po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.”, narusza art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Ponadto na podstawie art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a co za tym idzie powinien zawierać jedynie normy bezwzględnie obowiązujące, takie jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów nim objętych, z czego wynika również, że plan nie powinien uzależniać realizacji ustaleń od przyszłych uzgodnień oraz na warunkach ustalonych przez inne organy czy instytucje.

Stosownie do zapisu § 7 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., dopuszcza się dodatkowo jedynie zastosowanie w planie oznaczeń elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu. Zarówno zalecenia jak i postulaty, nie mają charakteru informacji, jak również treści normatywnej i nie są dopuszczone do stosowania w planie miejscowym. Powyższe przepisy ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia jw. narusza także stosowanie w planie zaleceń. W uchwale, zapisy o charakterze zaleceń, występują w § 45 i odnoszą się do szerokości jezdni wszystkich dróg publicznych znajdujących się na obszarze planu.

Nie spełnia wymogów art. 4 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8 ustawy jw. oraz § 4 pkt 3 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., także część zapisów Rozdziału 3 uchwały, dotyczących „Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”. Zgodnie bowiem z ww. przepisem rozporządzenia, ustalenia w powyższym zakresie, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, nie zaś sformułowania typu „jak najlepszej jakości”, „jak najlepszego stanu” lub „w sposób najmniej szkodzący”, zawarte m.in. w § 14 uchwały, zgodnie z którym „W zakresie ochrony środowiska ustala się”:

- „ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości oraz zapobieganie ruchom masowym ziemi i ich skutkom (...)” (§ 14 pkt 2 uchwały),
- „ochronę przed hałasem polegającą na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska (...)” (§ 14 pkt 3 uchwały),
- „ochronę powietrza polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości (...)” (§ 14 pkt 4 uchwały),
- „ochronę przed polami elektromagnetycznymi polegającą na zachowaniu jak najlepszego stanu środowiska (...)” (§ 14 pkt 6 uchwały),
- „Prace ziemne oraz inne prace (...) prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów (...) powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.” (§ 16 pkt 2 uchwały).

Z kolei § 15 uchwały „W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi i ochrony przed powodzią ustala: „ochronę wód polegającą na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości oraz na ochronie biologicznych stosunków w środowisku wodnym i na terenach podmokłych (...)” (§ 15 pkt 1 uchwały).

Zapisy te mają charakter postulatywny oraz w znacznym stopniu uznaniowy, nie spełniają wobec powyższego, wymogów przytoczonych powyżej przepisów, bowiem w sposób niejednoznaczny ustalają zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Stanowią normę otwartą, której stosowanie w planie, jest niedopuszczalne.

W § 19 uchwały „Ustala się, że realizacja inwestycji na działkach objętych inwestycją bezwzględnie winna być poprzedzona wykonaniem kompleksowej tj. obejmującej przedmiotowe działki, likwidacji urządzeń melioracyjnych, z zachowaniem tych części systemu, które są niezbędne dla przeprowadzenia wód drenażowych z terenów przyległych w kierunku odbiornika”, lecz zarówno w tekście planu jak i na rysunku planu nie ustalono „tych części systemu, które są niezbędne (...)”.

Powyższe ustalenie narusza § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. w zakresie braku zgodności ustaleń tekstu planu z rysunkiem planu („Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu z projektem tekstu planu”).

Niejednoznaczne zapisy planu naruszają zasadę komunikatywności aktu prawnego, która nakazuje redagować przepisy tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm, wyrażały intencje prawodawcy, a rada gminy wprowadza stan niepewności obywateli co do uregulowań planu miejscowego, którego efektem jest przecież kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności.

Powyższy przepis rozporządzenia naruszają ponadto niektóre ustalenia tekstu planu w zakresie terenów dróg, nie w pełni zgodne z rysunkiem planu:

- ustalenie § 35 ust. 2 uchwały: „Szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), w tym dojazdów nie oznaczonych w rysunku planu – minimum 6m.” sugeruje, że plan ustala przebieg niektórych dróg wewnętrznych.

Zarówno w tekście uchwały jak i na rysunku planu nie ustalono dróg wewnętrznych jako przeznaczenia terenu;

- ustalenie § 45 uchwały dla dróg 1 KDZ oraz 2KDZ – „część szerokości drogi położona poza granicami planu. W granicach planu projektowana ścieżka rowerowa.” sugeruje, że dotyczy ww. dróg na całej ich długości w granicach planu, podczas gdy drogi te, na znacznej części swojej długości, w liniach rozgraniczających, znajdują się w obszarze planu i mają szerokość 20.0 m. Ponadto w przypadku drogi 1KDZ, na części jej długości, która nie w pełnej szerokości znajduje się w obszarze planu, na rysunku planu nie wskazano ścieżki rowerowej, która wyznaczona na rysunku planu usytuowana jest tylko w jej części, która w całej szerokości w liniach rozgraniczających znajduje się w obszarze planu;
- szerokość drogi 2KDD w liniach rozgraniczających ustalona w § 45 uchwały wynosi 9,0 m, natomiast zgodnie z rysunkiem planu ma 8,0 m.

Należy przy tym dodać, że zapisy § 45 uchwały w zakresie ustaleń dotyczących szerokości dróg, które tylko w części znajdują się w obszarze planu, są zapisane w sposób niejednolity, bowiem np.: dla dróg 1KDGP, 1KDZ, 2KDZ szerokość drogi jest ustalona „zgodnie z rysunkiem planu”, dla drogi 3KDL jako „zmienna w granicach planu”, natomiast dla drogi 7KDD 4,0m pomimo, że analogicznie jak w przypadku ww. wymienionych, część szerokości drogi położona jest poza granicami planu.

Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia i klasyfikacji terenów wód, naruszają art. 5 ust. 2 i ust 3 pkt 1 ustawy Prawo wodne oraz załącznik nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Na podstawie art. 5 ust. 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo wodne, „Wody, z wyjątkiem wód morza terytorialnego i morskich wód wewnętrznych, są wodami śródlądowymi.” 3. „Śródlądowe wody powierzchniowe dzielą się na: 1) płynące, do których zalicza się wody: a) w ciekach naturalnych, kanałach oraz w źródłach z których cieki biorą początek, b) znajdujące się w jeziorach (...), c) znajdujące się w sztucznych zbiornikach wodnych (...).”

Załącznik nr 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., do „terenów wód powierzchniowych śródlądowych” zalicza: rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały.

Zgodnie z § 9 uchwały „Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele: (...) 7) 1W-7W - tereny otwartych kanałów odwadniających; 8) 1Ws-2Ws – tereny wód śródlądowych.”, a w § 44 uchwały „Dla terenów przeznaczonych pod wody śródlądowe oznaczone symbolami literowymi 1Ws-2Ws ustala się : pkt 1 lit a przeznaczenie podstawowe – stawy lub baseny wodne”.

Z powyższego wynika, że kanały stanowią odrębny od wód śródlądowych rodzaj wód oraz przeznaczenia terenu. Jednakże na podstawie art. 5 ust. 2 i 3 oraz załącznika Nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., rozróżnienie terenów kanałów jako niezwiązanych (odrębnych) z pojęciem wód powierzchniowych śródlądowych jest błędne i narusza te przepisy.

Należy jednocześnie zauważyć, że termin *baseny* jako przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem Ws, jest niejednoznaczny i powinien być zdefiniowany w uchwale.

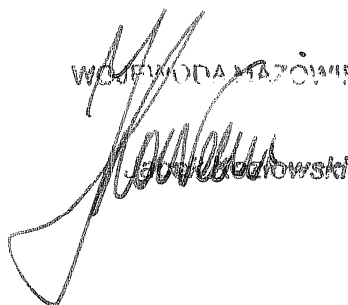
Zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 2 załącznika rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej, „W przepisach ogólnych zamieszcza się: (...) 2) objaśnienia użytych w ustawie określeń i skrótów”.

Powyższy przepis narusza również brak definicji sformułowań i pojęć: „akustycznego stanu środowiska” lub „biologicznych stosunków w środowisku wodnym i na terenach

podmokłych”, zastosowanych w § 14 i § 15 uchwały, a także definicja „procentu zabudowy terenu”, w § 5 ust. 1 pkt 5 uchwały, zgodnie z którą „należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej(...)”. Zastosowany w tej definicji termin zabudowa jest niejednoznaczny i w konsekwencji powoduje wątpliwości co do sposobu zagospodarowania powierzchni działek budowlanych.

W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego, ustala się m.in. maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. I tak np.: w § 40 pkt 4 lit b i lit c uchwały ustala się dla terenów U/MN odpowiednio 50% i 30%. Z powyższego wynika, że dla 20% powierzchni działki brak ustaleń w zakresie sposobu jej zagospodarowania.

W powyżej opisanym zakresie organ nadzoru wskazuje, że uchwała Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 listopada 2012 r. narusza prawo w stopniu nieistotnym.

WOLFIKUDA MAZÓWIECKI  
  
Jacek Uzdowski