

Uchwała Nr 472/LII/2014
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 31.07.2014r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja B,
powiat legionowski, woj. mazowieckie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 25 czerwca 2010r. (Dz. U. z 2010r. Nr 130, poz. 871), w wykonaniu Uchwały Nr 453/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja B, powiat legionowski, woj. mazowieckie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja B, obejmujący obręby: Bolesławowo, Dębe, Ludwinowo Dębskie, Stanisławowo zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) 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 3.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
- 3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku

planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.;

- 5) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć 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 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy (rozumianej jako powierzchnię terenu zajętej przez budynek w stanie wykończonym) w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 13) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu;
- 14) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne i budynki gastronomii oraz obiekty sportu i rekreacji związane z ww. budynkami.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U/ZR;

- 6) tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 7) tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 10) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 11) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 12) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 13) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 14) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 15) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 17) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 18) tereny infrastruktury technicznej gazowniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem G;
- 19) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 20) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 21) tereny infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami, oznaczone na rysunku planu symbolem O.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 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) strefy konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) obiektów zabytkowych;
- 6) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 7) obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych;
- 8) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) granicy strefy oddziaływania obiektów uciążliwych;
- 10) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 11) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 12) wymiarowania;
- 13) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:

- 1) granice administracyjne;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego;

- 3) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dębe”;
- 5) pomniki przyrody;
- 6) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych z numerem GZWP;
- 7) strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 8. 1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 oraz na obszarach, o których mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarach określonych w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią.

§ 10. 1. Ustala się strefę uciążliwego oddziaływania składowiska odpadów oraz oczyszczalni ścieków, wyznaczoną na rysunku planu granicą strefy oddziaływania obiektów uciążliwych.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

1) zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi za wyjątkiem budynków związanych z obsługą obiektu uciążliwego;

2) zakaz lokalizacji ujęć wody.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 11. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dla wolno stojących nośników reklamowych:

a) zakaz budowy na terenach UT, ZL, KDG, KDZ, KDL, KDD oraz na obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dębe",

b) na terenach nie wymienionych w lit. a zakaz budowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDG, KDZ i 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL ,

c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,

d) sytuowanych na terenach MN/U, U/P i R w pasie o szerokości od 10,0 m do 40,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDG i KDZ oraz w pasie o szerokości od 5,0 m do 40,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m,

e) sytuowanych na terenach niewymienionych w lit. d maksymalną wielkość 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 4,0 m;

2) następujące zasady budowy ogrodzeń:

a) wysokość ogrodzeń od strony dróg na 1,6 m za wyjątkiem terenów U/P, O i K oraz ogrodzeń boisk sportowych,

b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,

c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów

konstrukcyjnych,

- d) dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację drobnych zwierząt,
 - e) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;
- 3) zakaz budowy blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych za wyjątkiem terenów U/P;
 - 4) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, złomowisk oraz schronisk i hoteli dla zwierząt za wyjątkiem terenów U/P i O.

§ 12. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 w celu wydzielenia działki pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 13. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 14. Przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych zapewniających dostęp do drogi publicznej należy uwzględnić ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 8.

Rozdział 3

Ochrona środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych, dróg oraz obiektów i instalacji związanych ze składowaniem, gospodarowaniem, przerabianiem, odzyskiwaniem, utylizowaniem i unieszkodliwianiem odpadów i surowców wtórnych lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem O, U/P1;
- 2) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem terenów O i U/P1, U/P2;
- 3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania na podłożu nieprzepuszczalnym;

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące drzewa uznane za pomniki przyrody:

- 1) 3 dęby szypułkowe wpisane pod numerem 342 orzeczeniem Nr 188 z 1976 r.;
- 2) wiśnia ptasia wpisana pod numerem 580 orzeczeniem Nr 426 z 1977 r.
- 3) 4 dęby szypułkowe wpisany pod numerem 1232 Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 03.08.1993 r.

2. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

§ 17. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach oznaczonych na rysunku planu. Mają tu zastosowanie ustalenia, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 18. Na obszarze objętym planem znajduje się zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Dębe" utworzonego Rozporządzeniem nr 30 Wojewody Mazowieckiego z 18 lipca 2008 r., w granicach oznaczonych na rysunku planu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dębe".

§ 19. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN, MNe, MN/ZR, wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U, MN/U/ZR wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) UT, ZL, Z, WS wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 20. 1. Ustala się zachowanie kapliczek oraz krzyży przydrożnych stanowiących elementy krajobrazu kulturowego wsi.

2. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektów określonych w ust. 1.

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 21. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są następujące obiekty o wartości historyczno-kulturowej, objęte gminną ewidencją zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem obiektu zabytkowego:

- a) fort Dębe Twierdzy Zegrze,
- b) park w Dębem.

2. Dla obiektów, wymienionych w ust. 1 ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie pozostałości fortu i jego układu;
- 2) zachowanie układu parku;
- 3) zakaz zmiany ukształtowania powierzchni ziemi za wyjątkiem obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na terenie fortu Dębe.

§ 22. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP: 51-65/3) w formie strefy konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN, MN/U - 800 m²,
 - b) dla terenów MN/ZR, MN/U/ZR - 900 m²,
 - c) dla terenów MNe - 1500 m²,
 - d) dla terenów U/P, UT - 2000 m²;
 - e) dla terenów G, W, K, O - 200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - 18,0 m dla zabudowy wolno stojącej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, MN/U/ZR:
 - 18,0 m dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz dla zabudowy usługowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MNe, MN/ZR, UT na 18,0 m;
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem U/P na 20,0 m;
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem G, W, K, O na 10,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 6

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 25. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV o szerokości 16,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania:

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

2. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

3. Przy zagospodarowaniu stref, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 w sposób nieokreślony powyżej należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Ustala się strefę kontrolowaną gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokości 15,0 m, mierzonej od osi gazociągu, wyznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalną odległość miejsc postojowych dla samochodów od osi gazociągu - 10,0 m;
- 3) minimalną odległość drzew i krzewów od osi gazociągu - 5,0 m;
- 4) minimalną odległość przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w przebiegu równoległym od osi gazociągu - 8,0 m.

§ 27. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm,
- c) zaopatrzenie z ujęcia Stanisławowo, Dębe, Jachranka,
- d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 180 mm,
- c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków „Dębe”;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych :

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) średnicę sieci kanalizacji deszczowej od 300 mm;

4) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
- b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m²,
- c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
- b) stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;

8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 7

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 28. 1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone następującymi symbolami:

- 1) KDG – drogi publiczne klasy G;
- 2) KDZ – drogi publiczne klasy Z;
- 3) KDL – drogi publiczne klasy L;
- 4) KDD – drogi publiczne klasy D.

§ 29. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 62 oznaczoną symbolem KDG1 oraz drogę wojewódzką nr 632 oznaczoną symbolem KDG2, KDG3.

§ 30. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i każdy budynek rekreacji indywidualnej;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt. 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem E, W, K, O, minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków.

§ 31. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych, nieoznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż:
 - a) 8,0 m jeśli ich długość wynosi do 200 m,
 - b) 10,0 m jeśli ich długość wynosi powyżej 200 m;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i dojazdów na minimum 4,0 m;
- 3) dla dróg o długości do 200 m, o ile nie są połączone z inną drogą, zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, a dla pozostałych dróg bezpośrednie połączenie z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną mającą połączenie z drogą publiczną;
- 4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m na 5,0 m;
- 5) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża.

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 32. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących do 40 m² powierzchni gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu 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 oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 33. 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, 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.

3. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MN/U/ZR ustala się dopuszczenie budowy nowych budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej z zachowaniem istniejącej funkcji, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z dopuszczeniem wysokości budynków gospodarczych i inwentarskich do 9,0 m.

§ 34. 1. Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów od MN1 do MN17:
 - a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia kondygnacja jako poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów od MN18 do MN22:
 - a) budynki wolno stojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji,
 - c) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów od MN1 do MN17:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów dla terenów od MN18 do MN22 - 900 m²,
 - e) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek:
- a) dla terenu MN11 poprzez zjazdy z dróg klasy L lub D oraz do czasu przebudowy drogi KDG2 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG2,
 - b) dla terenu niewymienionych w lit. a poprzez zjazd z drogi klasy Z lub zjazdy z dróg klasy L lub D, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną.

2. Dla terenów MN8, MN9, MN10 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 1, 3.
3. Dla terenów MN9, MN10 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3.
4. Dla terenów MN1 – MN6, MN11 - MN22 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.
5. Dla terenów MN18 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 21.
6. Dla terenów MN6, MN11, MN17, MN18 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust. 1, 3.
7. Dla terenów MN2, MN3, MN4, MN10 – MN13, MN17 – MN20, MN22 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust. 2, 3.
8. Dla terenu MN7 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 26.

§ 35. 1. Dla terenów MNe1, MNe2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące,
 - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - c) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500 m²,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek:
 - a) dla terenu MNe2 poprzez zjazdy z drogi KDD1,
 - b) dla terenu MNe1 poprzez zjazd z drogi KDL1 lub KDD4, a w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z drogi KDL1 lub KDD4 do czasu przebudowy drogi KDG2 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG2.
2. Dla terenu MNe1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust. 1, 3.
3. Dla terenu MNe1 i MNe2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia §17.

§ 36. 1. Dla terenu MN/ZR1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące;
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym do budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, a dla budynków rekreacji indywidualnej na wysokości maksymalnie 1,0 m,
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 900 m²,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazd z drogi klasy D.
2. Dla terenu MN/ZR1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3 i § 17.

§ 37. 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - f) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej do 6,0 m,
 - c) wysokość zabudowy gospodarczej do 9,0 m,
 - d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;

- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 0,4 dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) powierzchnię działki budowlanej:
 - minimum 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - minimum 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek:
- a) terenów MN/U1, MN/U6 poprzez zjazdy z drogi klasy L,
 - b) terenów MN/U2, MN/U3, MN/U9 poprzez zjazdy z drogi klasy L oraz drogi klasy D,
 - c) terenu MN/U4 poprzez zjazdy z drogi klasy L oraz z drogi serwisowej drogi KDG2,
 - d) terenu MN/U5 poprzez zjazdy z drogi klasy L do czasu przebudowy drogi KDG2 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG2,
 - e) terenu MN/U7 poprzez zjazdy z drogi klasy D oraz do czasu przebudowy drogi KDG2 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG2,
 - f) terenu MN/U8 poprzez zjazdy z drogi KDD4, a w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z drogi KDD4 do czasu przebudowy drogi KDG2 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG2,
 - g) terenów MN/U10, MN/U11 poprzez zjazdy z drogi klasy D, klasy L oraz do czasu przebudowy drogi KDG2 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG2,
 - h) terenów MN/U12, MN/U13, MN/U14 do czasu przebudowy drogi KDG1 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG1,
 - i) terenu MN/U15 do czasu przebudowy drogi KDG3 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG3,
 - j) terenu MN/U16 poprzez zjazdy z drogi KDW1, zjazd z drogi klasy Z oraz do czasu przebudowy drogi KDG3 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG3,
 - k) terenów MN/U17, MN/U18, MN/U19 poprzez zjazd z dróg klasy Z oraz zjazdy z dróg klasy D.
2. Dla terenów MN/U9, MN/U10 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 1, 3.
3. Dla terenów MN/U10, MN/U11 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3.
4. Dla terenu MN/U12 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 10.
5. Dla terenów MN/U1 – MN/U6, MN/U8, MN/U9, MN/U12 - MN/U19 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.
6. Dla terenów MN/U4, MN/U6, MN/U8, MN/U15 - MN/U17 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust. 1, 3.
7. Dla terenów MN/U2, MN/U3, MN/U14, MN/U16 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust. 2, 3.
8. Dla terenu MN/U7, MN/U18 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 26.

§ 38. 1. Dla terenu MN/U/ZR1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 200 m²;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące,
 - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym do budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, a dla budynków rekreacji indywidualnej na wysokości maksymalnie 1,0 m,
 - f) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej do 6,0 m,
 - c) wysokość zabudowy gospodarczej do 9,0 m,
 - d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej,
 - 0,4 dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 900 m²,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazd z drogi klasy Z.
2. Dla teren MN/U/ZR1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8, § 17 § 22, § 25 ust.1, 3, § 26.

§ 39. 1. Dla terenów U/P1, U/P2, U/P3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 16,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m²
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek do czasu przebudowy drogi KDG1 i KDG2 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej drogi KDG2 a w przypadku braku drogi serwisowej poprzez istniejące zjazdy oraz poprzez zjazdy z dróg klasy L.

2. Dla terenu U/P1, U/P2 ustala się przeznaczenie uzupełniające – tereny infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami.
2. Dla terenu U/P1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 1, 3.
3. Dla terenu U/P1, U/P2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 10.
4. Dla terenów U/P1, U/P2, U/P3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.
5. Dla terenów U/P1, U/P3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust. 1, 3.
6. Dla terenów U/P1, U/P2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust. 2, 3.

§ 40. 1. Dla terenów UT1, UT2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki:
 - dla terenu UT1 do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - dla terenu UT2 do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla terenu UT1 do 10,0 m,
 - dla terenu UT2 do 12,0 m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe
 - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blacho dachówką;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z drogi klasy Z lub D.

2. Dla terenu UT1 ustala się:

- 1) dopuszczenie utrzymania i rozbudowy istniejących obiektów w ramach istniejących ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków gastronomii;
3. Dla terenu UT1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 16, § 25 ust. 1, 3
4. Dla terenów UT2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust. 2, 3.
5. Dla terenów UT1, UT2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17 i § 21.

§ 41. 1. Dla terenów R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz sytuowania budynków za wyjątkiem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o minimalnej powierzchni 2,5 ha użytków rolnych;
- 3) sytuowanie maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych w obrębie jednego gospodarstwa rolnego, o którym mowa w pkt 2;
- 4) dla zabudowy zagrodowej, o której mowa w pkt. 2 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;

- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych.
2. Dla terenu R6, R8, R10, R11 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 10.
3. Dla terenów R1 – R4, R8 - R13 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.
4. Dla terenów R6, R7, R12, R13, mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust. 1, 3.
5. Dla terenów R3, R4, R6 – R8, R11 – R13 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 25 ust.2, 3.
6. Dla terenu R6, R11 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 26.

§ 42. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów i zalesień;
- 2) zakaz sytuowania budynków.

§ 43. 1. Dla terenów Z1, Z2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień;
 - 2) zakaz sytuowania budynków;
 - 3) dopuszczenie budowy obiektów związanych z transportem wodnym.
2. Dla terenów Z1, Z2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 i § 17.
3. Dla terenu Z1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 16, § 18 i § 21.

§ 44. Dla terenu WS1, WS2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów związanych z transportem wodnym oraz budowli hydrotechnicznych piętrzących, upustowych i regulacyjnych oraz obiektów mostowych z uwzględnieniem ustaleń § 9;
- 3) zakaz zmiany linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacji obiektów związanych z transportem wodnym.

§ 45. Dla terenu KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy G;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 18 m do 25 m oraz na 39,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) utrzymanie istniejących zjazdów do czasu przebudowy dróg;
- 4) skrzyżowanie z KDG2, KDG3, KDL2, KDL3, KDL4.

§ 46. 1. Dla terenu KDG2, KDG3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy G;
- 2) utrzymanie istniejących zjazdów do czasu przebudowy drogi i budowy dróg serwisowych,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDG2 zmienna od 15 m do 33 m,

- b) dla terenu KDG3 zmienna od 28 m do 76 m;
 - 4) skrzyżowanie:
 - b) KDG2 z KDG1, KDL1, KDL5, KDD5,
 - c) KDG3 z KDG1, KDZ1, KDZ2, KDD8 poprzez drogę serwisową.
2. Dla terenu KDG3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 18.

§ 47. Dla terenów KDZ1, KDZ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy Z;
- 2) dla terenu KDZ1 szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 m do 16 m;
- 2) dla terenu KDZ2 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 24 m.

§ 48. Dla terenów KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDL1 zmienna od 10,0 do 12,0 m,
 - b) dla terenu KDL2 na 12,0 m oraz zmienna w granicach objętych planem, od 8,0 m do 12,0 m,
 - c) dla terenu KDL3, KDL4 zmienna od 12,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu KDL5 na 12,0 m.

§ 49. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD1, KDD2 zmienna od 10,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 na 10,0 m.

§ 50. Dla terenów KDW1, KDW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDW1 zmienna od 5,0 m do 8,7,
 - b) dla terenu KDW2 na 4,0 m.

§ 51. 1. Dla terenu E1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych do 45° bądź krzywiznowe;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący zjazd drogi KDG3.
2. Dla terenu E1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9, § 17.

§ 52. 1. Dla terenów G1, G2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej gazowniczej;
 - 2) obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z drogi klasy Z.
2. Dla terenu G1, G2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.

§ 53. 1. Dla terenów W1, W2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
 - 2) zakaz sytuowania urządzeń i obiektów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
 - 3) dopuszczenie budowy budynków o następujących parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych do 45° bądź krzywiznowe;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
 - 6) obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z drogi klasy Z lub L
2. Dla terenu W1, W2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.

§ 54. 1. Dla terenu K1, K2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych do 45° bądź krzywiznowe;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
 - 4) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący zjazd z drogi klasy KDG oraz drogi klasy Z.
2. Dla terenu K1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 10.
3. Dla terenu K1, K2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.

§ 55. 1. Dla terenu O1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków, budowli i instalacji związanych z gospodarowaniem, przerabianiem, odzyskiwaniem, utylizowaniem i unieszkodliwianiem odpadów i surowców wtórnych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 11,0 m,

- c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych do 45° bądź krzywiznowe;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi klasy L.
2. Dla terenu O1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 10, § 17, § 25.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MN/ZR, MN/U, MN/U/ZR, U/P, UT, w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem R, ZL, Z, WS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, E, G, W, K, O, w wysokości 1 %.

§ 57. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 58. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG
mpzp gminy Serock, sekcja B
(obrębny: Bolesławowo, Dębe, Ludwinowo Dębskie, Stanisławowo)

Lp.	Data wpływu uwagi	Uwaga dotyczy:	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej
1	2	4	5	6	7
1	13.05.2014	brak zgody na wydzielenie z działki pasa na poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 632	Dębe, dz. nr 103/6	MN/U16 KDG2	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Droga wojewódzka jest częścią ponadlokalnego układu drogowego. Parametry i klasy dróg publicznych określają przepisy o drogach publicznych. Rozbudowa drogi wojewódzkiej do parametrów drogi głównej ujęta została w planie zagospodarowania województwa, którego uwarunkowania musi uwzględniać plan miejscowy. Organ sporządzający plan jest zobowiązany do uzgodnienia projektu planu z zarządcą drogi na warunkach i zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych.
2	16.05.2014	brak zgody na poszerzenie drogi gminnej zakończonej zawrotką	Ludwinowo Dębskie, dz. nr 1/3, 27	KDD5	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Z uwagi na zwiększenie terenów budowlanych w Ludwinowie Dębskim, zachodzi konieczność zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej wszystkim jednostkom terenowym. Układ drogowy łącznie z zawrotką został zaprojektowany zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zawrotka jest wymagana także względami bezpieczeństwa, szczególnie z zakresu p.poż.
3	16.05.2014	brak zgody na poszerzenie drogi, rozbudowę oraz budowę dróg dojazdowych dot. drogi wojewódzkiej nr 632	Ludwinowo Dębskie, dz. nr 13/8, 45	KDG2	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Droga wojewódzka jest częścią ponadlokalnego układu drogowego. Parametry i klasy dróg publicznych określają przepisy o drogach publicznych. Rozbudowa drogi wojewódzkiej do parametrów drogi głównej ujęta została w planie zagospodarowania województwa, którego uwarunkowania musi uwzględniać plan miejscowy. Organ sporządzający plan jest zobowiązany do uzgodnienia projektu planu z zarządcą drogi na warunkach i zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych.
4	20.05.2014	przesunięcie zaprojektowanej zatoczki z działki	Stanisławowo, dz. nr 95	KDL1	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Uwaga bezprzedmiotowa – w planie brak jest kwestionowanych rozwiązań (nie ma zaprojektowanej zatoczki, jest poszerzenie drogi powiatowej do parametrów zgodnych z przepisami).
5	20.05.2014	brak zgody na poszerzenie i rozbudowę drogi gminnej zakończonej zawrotką,	Ludwinowo Dębskie, dz. nr 42	KDD5	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Ze względu na planowany rozwój zabudowy konieczna jest również rozbudowa układu komunikacyjnego, w tym poszerzenie istniejących dróg publicznych do parametrów określonych w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zawrotka jest wymagana w/w przepisami i względami bezpieczeństwa, szczególnie z zakresu p.poż.

6	23.05.2014	zmiana przeznaczenia całej działki na mieszkaniowo – usługową, zarzuca brak uwzględnienia wniosku przy pracach projektowych nad studium	Bolesławowo, dz. nr 23/1, 26	MN/U13 R9	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zmiana przeznaczenia całej działki niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock. Na części pozostawiono przeznaczenie nie budowlane ze względu na wykształconą w projekcie linię obszaru zabudowy oraz sąsiedztwo obszaru Natura 2000. Złożenie wniosku do studium na zasadach i w trybie przewidzianym w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rodzi po stronie organu obowiązek przyjęcia i ustosunkowania się do wniosku, ale nie obliguje do jego uwzględnienia.
		zaprojektowanie drogi serwisowej z bezpośrednim zjazdem na drogę krajową nr 62		KDG1	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Droga krajowa jest częścią ponadlokalnego układu drogowego. Wskazanie w planie poszerzenia drogi krajowej ma umożliwić wydzielenie drogi serwisowej zapewniającej obsługę terenów przyległych. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina nie ma obowiązku opracowywania szczegółowych rozwiązań technicznych przyszłej inwestycji, gdyż plan nie rozstrzyga o kwestiach technicznych posadowienia przyszłych obiektów budowlanych.
7	23.05.2014	brak zgody na poszerzania dróg gminnych działek nr 27 i 28, wnioskuje o pozostawienie dróg w obecnej szerokości 6m i usytuowanie chodnika	Ludwinowo Dębskie, dz. nr 27 i 28	KDL3 KDD5	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Układ drogowy został zaprojektowany nie do warunków obecnych ale planowanych, czyli znacznego zwiększenia terenów budowlanych w Ludwinowie Dębskim. Zaprojektowane drogi publiczne muszą spełniać minimalne wymagania określone w przepisach rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Szerokości dróg określone w rozporządzeniu mają umożliwić m.in. posadowienie chodnika.
8	4.06.2014	anulowanie wniosku o zmianę przeznaczenia z dnia 2.05.2008 z uwagi na przebiegające przez działkę rury gazociągowe	Dębe, dz. nr 211	MN/U/ZR1	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zmiana przeznaczenia na teren rolniczy w obrębie zwartego przeznaczenia pod zabudowę jest rozwiązaniem wadliwym przestrzennie i niezgodnym ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na terenie przedmiotowej działki tylko pas szer. ok.5 m, a nie cała działka znajduje się w strefie bezpieczeństwa od gazociągu. Na pozostałym terenie istnieje możliwość zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.
9	10.06.2014	prośba o rezygnację z przedstawionej koncepcji rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 632 wraz z podniesieniem jej klasy technicznej do drogi głównej ruchu przyspieszonego i powrót go parametrów wskazywanych w obecnie obowiązującym na tym terenie mpzp (szerokość drogi ok. 14 m), brak w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Serock wskazania do poszerzenia drogi wojewódzkiej	Dębe, dz. nr 55/11 Ludwinowo Dębskie dz. nr 9/7, 27	MN/U5 MN/U7	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Droga wojewódzka jest częścią ponadlokalnego układu drogowego. Parametry i klasy dróg publicznych określają przepisy o drogach publicznych. Rozbudowa drogi wojewódzkiej do parametrów drogi głównej ujęta została w planie zagospodarowania województwa, którego uwarunkowania musi uwzględnić plan miejscowy. Organ sporządzający plan jest zobowiązany do uzgodnienia projektu planu z zarządcą drogi na warunkach i zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych. W studium droga jest oznaczona jako „istniejąca wojewódzka” i w uwarunkowaniach wskazana jako droga klasy G. W tym zakresie projekt planu utrzymuje jej dotychczasową klasę. Ponadto studium nie odnosi się do kwestii związanych z modernizacją drogi. Modernizacja nie musi w Studium być wskazywana, zgodnie z zakresem art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
				KDG2	

10	11.06.2014	brak zgody na wydzielenie z działek pasa ok. 10m na poszerzenie drogi krajowej DK62	Dębe, dz. nr: 144/1, 265	MN/U14	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Droga krajowa jest częścią ponadlokalnego układu drogowego. Wskazanie w planie poszerzenia drogi krajowej ma umożliwić wydzielenie drogi serwisowej zapewniającej obsługę terenów przyległych do drogi krajowej zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dróg publicznych.</p> <p>Rozbudowa drogi krajowej do parametrów drogi głównej ujęta została w planie zagospodarowania województwa, którego uwarunkowania musi uwzględniać plan miejscowy. Organ sporządzający plan jest zobowiązany do uzgodnienia projektu planu z zarządcą drogi na warunkach i zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych.</p>
----	------------	---	--------------------------	--------	--

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH, Rada Miejska w Serocku rozstrzyga co następuje:

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	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
DROGI PUBLICZNE	WYKUP TERENÓW	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
	BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 września 2014 r.

Poz. 8429

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.120.2014.BL WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 9 września 2014 r.

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 472/LII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 lipca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B, powiat legionowski, woj. mazowieckie, w części dotyczącej ustaleń:

- § 25 ust. 2 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) stały (...)”,
- § 26 ust. 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) o szerokości 15,0 m, mierzonej od osi gazociągu, (...)”,
- załącznika graficznego, w odniesieniu do pasa terenu o szerokości 10 m, licząc po 5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznych WN 110 kV, w zakresie w jakim wynika z niego możliwość realizacji budynków,
- załącznika graficznego, w odniesieniu do strefy kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia, w zakresie w jakim wynika z niego możliwość realizacji budynków,
- § 34 uchwały oraz załącznika graficznego w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: MN18, MN19, MN20, MN21 i MN22,
- § 37 uchwały oraz załącznika graficznego, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MN/U15.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Serocku, na sesji w dniu 31 lipca 2014 r., podjęła uchwałę Nr 472/LII/2014 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B, powiat legionowski, woj. mazowieckie.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm., w brzmieniu 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.*”.

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. Art. 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 „1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, 2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy - przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań”.

Zasady sporządzania planu miejscowego rozumiane, jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy, dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń [vide Z. Niewiadomski (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Warszawa 2004, s. 253], określa m.in. art. 15 ustawy o p.z.p.

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.),
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 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 dyspozycją, art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. „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”. Organ nadzoru wskazuje, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przybierają formę częściowo ogólną - jak zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zabytków budowy systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Natomiast w części szczegółowej przybierają formę konkretną ustalając bezpośrednio w terenie granice obszarów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu. W niektórych przypadkach ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą zawierać przepisy techniczno - budowlane, **komplementarne** w stosunku do przepisów zawartych w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.). Jednym z takich rozporządzeń jest rozporządzenie 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.). Przedmiotowe rozporządzenie ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 6 Prawa budowlanego dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 5 ww. ustawy. Zagospodarowanie działki budowlanej dotyczy m.in. kwestii usytuowania budynku (przepisy § 11 – 13 ww. rozporządzenia), dojazdów i dojść (przepisy § 14 – 16 ww. rozporządzenia), miejsc postojowych dla samochodów osobowych (przepisy § 18 – 21 ww. rozporządzenia), miejsc gromadzenia odpadów stałych (przepisy § 22 – 25

ww. rozporządzenia), uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych (przepisy § 22 – 25 ww. rozporządzenia).

Skoro zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, to konkretyzację ww. przepisu możemy odnaleźć na gruncie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Ponadto, z § 2 pkt 6 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 planu*”, określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, winien odbywać się poprzez sformułowanie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Zgodnie z ustaleniami § 25 ust. 2 uchwały: „*Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi **na stały pobyt ludzi** oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m*”. Z przytoczonych powyżej ustaleń § 25 ust. 2 uchwały wynika, że w ww. strefie wykluczona została lokalizacja pomieszczeń przeznaczonych tylko **na stały pobyt ludzi**, przy czym w planie przewidziano m.in. tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (np. jednostki terenowe: MN2, MN3 i MN10), czy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych (np. jednostki terenowe: MN/U14 i MN/U16). Natomiast, zgodnie z wymogiem § 314 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, „*Budynek z **pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi** nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych*”. Podkreślić przy tym należy, iż zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia, **pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi są pomieszczeniami przeznaczonymi zarówno na stały, jak i na czasowy pobyt ludzi**.

Biorąc pod uwagę wskazane powyższe przepisy oraz ustalenia planu, uznać należy, że uchwała narusza przepisy § 314 i § 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 5 i art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., co uzasadnia konieczność stwierdzenia nieważności tej części uchwały, która wprowadza ograniczenia w lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na **stały pobyt ludzi**.

Na podstawie wspomnianego na wstępie 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**. W planie miejscowym określa się obowiązkowo, między innymi, przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (ust. 2 pkt 1) i linie zabudowy (ust. 2 pkt 6). Ocenie legalności podlega zarówno treść uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i załączniki, czyli m.in. część graficzna. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części, zgodnie z art. 28 ww. ustawy. Co więcej sprzeczność taka stanowi również o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie planu, który stanowi, że „*Na projekcie rysunku planu miejscowego*

stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”.

W kontekście powyższego naruszenia, na szczególną uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., Sygn. akt II OSK 1854/08 „(...) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób „czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych”*”.

Przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną. Otóż stosownie do ustaleń § 25 ust. 1 uchwały, ustalono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu, „(...) *w której obowiązuje zakaz sytuowania: 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; 2) **budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości 5,0 m**; 3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m*”.

Ustalenia w powyższym zakresie winny być skorelowane z ustaleniami części graficznej, tymczasem z rysunku planu miejscowego, wynika możliwość sytuowania budynków ww. strefie, w tym także w strefie, w której zgodnie z dyspozycją § 25 ust. 1 pkt 2 uchwały, wprowadzono zakaz sytuowania jakichkolwiek budynków. W załączniku nr 1 do uchwały, określono bowiem nieprzekraczalne linie zabudowy, wskazujące na obszar tzw. „*ruchu budowlanego*”, z których wynika wprost możliwość realizacji zabudowy jednostek terenowych: MN6, MN11, MN17, MN18, MN/U4, MN/U6, MN/U8, MN/U15, MN/U16, MN/U17, UP1, UP3, UT1, MNe1, R6, MN/U/ZR1, na których ustalono strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV. Co więcej, nieprzekraczalne linie zabudowy „*przecinają*” ww. linie elektroenergetyczne. **Tym samym pomimo, zakazu o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 2 uchwały, z jej części graficznej wynika wprost możliwość, nie tylko realizacji budynków innych niż przeznaczonych na pobyt ludzi, w odległości 5,0 m od osi linii elektroenergetycznych, ale również możliwość powstawania budynków bezpośrednio pod tym liniami.** Wskazać przy tym należy, iż możliwość sytuowania budynków wynika z samego rysunku planu miejscowego, także w powiązaniu z dyspozycją § 3 pkt 4 uchwały. W przywołanej jednostce redakcyjnej uchwały, zdefiniowano bowiem pojęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez, którą należy rozumieć „*linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane (...)*”.

W ustaleniach szczegółowych dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: MN6, MN11, MN17, MN18, MN/U4, MN/U6, MN/U8, MN/U15, MN/U16, MN/U17, UP1, UP3, UT1, MNe1, R6, R7, R12, R13 i MN/U/ZR1 istnieje odwołanie do dyspozycji § 25 ust. 1 uchwały, tymczasem w jej części graficznej nie rozróżniono nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków: **z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i dla pozostałych.** Dlatego też, organ nadzoru celem doprowadzenia do spójności części tekstowej z częścią graficzną uchwały, zobligowany był do stwierdzenia nieważności:

- § 25 ust. 2 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) *stały (...)*”;
- załącznika graficznego, w odniesieniu do pasa terenu o szerokości 10 m, licząc po 5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznych WN 110 kV, w zakresie w jakim wynika z niego możliwość realizacji budynków.

Stwierdzenie nieważności ww. części ustaleń załącznika graficznego, nie naruszy komunikatywności pozostałej części aktu prawnego.

Powstanie ewidentnej sprzeczności pomiędzy częścią tekstową i częścią graficzną dotyczy również innych ustaleń planu. Zgodnie z § 26 uchwały, „*1. Ustala się strefę kontrolowaną gazociągów*”

wysokiego ciśnienia o szerokości 15,0 m, mierzonej od osi gazociągu, wyznaczoną na rysunku planu. 2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się: 1) **zakaz lokalizacji budynków**; 2) minimalną odległość miejsc postojowych dla samochodów od osi gazociągu – 10,0 m; 3) minimalną odległość drzew i krzewów od osi gazociągu - 5,0 m; 4) minimalną odległość przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w przebiegu równoległym od osi gazociągu – 8,0 m”.

Tymczasem analogicznie, jak w przypadku strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV, w strefie kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia, na rysunku planu wrysowano nieprzekraczalne linie zabudowy „przecinające” ww. strefę. Z rysunku przedmiotowego planu wynika zatem możliwość sytuowania zabudowy bezpośrednio na gazociągu, jak i w strefach kontrolowanych, co pozostaje w sprzeczności z ustaleniami § 26 ust. 2 pkt. 1 uchwały.

Wskazać również należy, na sprzeczne ustalenia zawarte w § 26 ust. 1 uchwały, z których wynika, że określone na rysunku planu miejscowego szerokości stref kontrolowanych wynoszą 15,0 m od osi gazociągu, podczas gdy faktycznie określona szerokość owych stref jest zmienna.

Sporządzenie projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, winno uwzględniać specyfikę zasad zagospodarowania strefy kontrolowanej od gazociągu, zgodnie z obowiązującymi w dacie podejmowania uchwały przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640). Zgodnie z § 110 ww. rozporządzenia: „Dla gazociągów wybudowanych: 1) przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, 2) w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę - **stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia**”. Z kolei na podstawie § 111 rozporządzenia, utraciło swą moc obowiązującą rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). W tej sytuacji wyznaczenie stref kontrolowanych winno odbyć się na podstawie przepisów: § 10 ust. 1, § 110 pkt 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, a także załącznika Nr 2 do ww. rozporządzenia. Z przedmiotowego załącznika wynika możliwość zmniejszenia szerokości strefy kontrolowanej, poprzez zastosowanie zmniejszenia naprężenia zredukowanego w ścianie rury. Stosownie do pisma Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie z dnia 25 maja 2010 r. dla gazociągu wysokiego ciśnienia 2xDN 500 PN 6,3 MPa relacji Rembelszczyzna – Włocławek obowiązują zmniejszone szerokości nie mniejsze jednak niż 15,0 m od osi gazociągu.

Przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy kluczowym jest, że stosownie do wymogu § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, „Dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane”. Stosownie do wymogów § 10 ust. 3 i 4 tego rozporządzenia, „3. W strefach kontrolowanych **nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.** 4. W strefach kontrolowanych **nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. (...)**”.

Organ nadzoru wskazuje, że skoro zgodnie z wymogiem § 10 ust. 3 i 4 ww. rozporządzenia, **w strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów**, to w sprzeczności ze wskazanymi powyżej warunkami technicznymi

oraz ustaleniami części tekstowej uchwały, pozostają wrysowane na rysunku planu, **nieprzekraczalne linie zabudowy w obrębie stref kontrolowanych**. Linie te zgodnie z § 6 pkt 3 uchwały, stanowią obowiązujące ustalenie planu miejscowego i stanowią granice lokalizacji nowych budynków (*vide* § 3 pkt 4 uchwały). Oznacza to tym samym, możliwość realizacji obiektów kubaturowych, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym dla konkretnych jednostek terenowych.

Zatem organ nadzoru analogicznie, jak wyżej opisanym naruszeniu prawa stwierdza nieważność załącznika graficznego, w odniesieniu do:

- § 26 ust. 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) o szerokości 15,0 m, mierzonej od osi gazociągu, (...)”,
- załącznika graficznego, w odniesieniu do strefy kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia, w zakresie w jakim wynika z niego możliwość realizacji budynków.

Ustawa o p.z.p., jako podstawowy akt regulujący proces gospodarowania przestrzenią, zawiera regulacje w dwóch podstawowych obszarach: określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez organy administracji oraz określa zakres i sposób postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na konkretne cele wraz z ustaleniem **zasad ich zagospodarowania i zabudowy**. Akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, to pogodzenie interesów obywateli, wspólnot samorządowych i państwa w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele i ustalenia **zasad ich zagospodarowania**. Zdaniem organu nadzoru określenie parametru kształtowania zabudowy, jakim jest maksymalna **wysokość zabudowy** jest jednym z zasadniczych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Dlatego też, brak powyższego elementu w planie miejscowym, lub ustalenie ich w sposób niejednoznaczny, wprost narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. i § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie planu i nie może zostać bez interwencji organu nadzoru.

Brzmienie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p zostało zmienione z dniem 21 października 2010 r. przez art. 1 pkt 4 lit. a ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Jednakże zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy „Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe”. W przedmiotowej sprawie, uchwała intencyjna Nr 453/LV/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B, została podjęta w dniu 24 lutego 2010 r., a zatem przed dniem wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Tym samym przepisy przejściowe, wynikające z art. 4 ust. 2 ww. ustawy, w zakresie uchwały Nr 472/LII/2014, będą miały tu zastosowanie. Zatem ustalenia przedmiotowej uchwały, winny być zgodne z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „**W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**”. Z kolei konkretyzację wyżej przytoczonego przepisu odnaleźć możemy w ustaleniach § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie planu, który stanowi, iż: „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**”. Zdaniem organu nadzoru,

wyżej wymienione parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenów przewidzianych pod zabudowę (zwłaszcza kubaturową) w planach miejscowych, **są elementami obligatoryjnymi.**

Gmina realizując swoje uprawnienie i obowiązek, wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. (w zakresie określania *gabarytów obiektów*) i § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie planu (*wysokość projektowanej zabudowy*), określa wysokość zabudowy w planie miejscowym, jednostką metryczną z określeniem od jakiego punktu do jakiego punktu wysokość ta powinna być liczona. Uprawnienie takie wynika z istoty pojęcia wysokości, która jest pionową odległością pomiędzy dwoma punktami. Niezbędnym zatem jest podanie maksymalnej wysokości zabudowy, dla danej jednostki terenowej w planie miejscowym, w wymiarze metrycznym.

Tymczasem Rada Miejska w Serocku, dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, w ustaleniach, o których mowa w § 34 ust. 1 pkt 4 lit. b uchwały, nie określiła w sposób jednoznaczny wysokości zabudowy. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie liczby kondygnacji, jest niewystarczające i nie czyni zadość art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p i § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie planu. Dlatego też, niezbędnym jest stwierdzenie nieważności § 34 uchwały oraz załącznika graficznego, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: MN18, MN19, MN20, MN21, MN22.

Ponadto uchwalony plan miejscowy narusza zasady jego sporządzania, określone w ustawie o p.z.p., bowiem część jego ustaleń, jest niezgodnych z wcześniejszymi unormowaniami zawartymi w uchwale tego samego organu, z dnia 29 lutego 2012 r. Nr 181/XIX/2012, podjętej „w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock”. Wiążący charakter studium wynika nie tylko z przepisu art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, ale również z przepisu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w myśl którego plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, jego zgodności z ustaleniami studium. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. 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 zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej (rysunku) planu i 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, czy ustalenia planu są zgodne ze studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., **stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.**

Z przeprowadzonej przez organ nadzoru analizy części tekstowej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock oraz jego części graficznej, wynika w sposób jednoznaczny, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN/U15 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usług nieuciążliwych), pozostają w sprzeczności z ustaleniami studium. Zgodnie bowiem z rysunkiem studium, przedstawiającym kierunki rozwoju przestrzennego (skala 1:10000) wraz z legendą, ww. teren został przeznaczony pod strefę rolniczą z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów (symbol 2.1). W wyżej wymienionej strefie dopuszcza się zaś zabudowę zagrodową i użytkowanie rolnicze, a wyklucza się użytkowanie nie związane z rolnictwem i osadnictwem mieszkaniowym (str. 63 studium). Ponadto niezgodność z ustaleniami studium dotyczy również wskaźnika:

- maksymalnej wysokości zabudowy, określonej w studium na poziomie 9,0 m podczas gdy w ustaleniach § 37 ust. 1 pkt 2 lit. d uchwały, wynosi ona 11,0 m,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określonej w studium na poziomie 90%, podczas gdy w ustaleniach § 37 ust. 1 pkt 4 lit. b uchwały, wynosi on 60%.

Uchwalając plan miejscowy niezgodnie z ustaleniami studium, organ uchwałodawczy, naruszył tym samym art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 4 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 472/LII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 lipca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B, powiat legionowski, woj. mazowieckie, w części dotyczącej ustaleń:

- § 25 ust. 2 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) stały (...)”,
- § 26 ust. 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) o szerokości 15,0 m, mierzonej od osi gazociągu, (...)”,
- załącznika graficznego, w odniesieniu do pasa terenu o szerokości 10 m, licząc po 5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznych WN 110 kV, w zakresie w jakim wynika z niego możliwość realizacji budynków,
- załącznika graficznego, w odniesieniu do strefy kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia, w zakresie w jakim wynika z niego możliwość realizacji budynków,
- § 34 uchwały oraz załącznika graficznego w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: MN18, MN19, MN20, MN21 i MN22,
- § 37 uchwały oraz załącznika graficznego, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MN/U15,

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