

Uchwała Nr 277/XXV/2016
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 7 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C2
część obręb Jachranka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały Nr 24/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C2 część obręb Jachranka, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku 392/XLVI/09 z dnia 31.08.2009 roku, zmienionego: uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 roku, zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 09.09.2015 r., uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2 część obręb Jachranka, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem stanowią granice ewidencyjne działek nr nr 339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, 474/1, 474/2, 474/3, 472/1, 472/4, 472/5 i 472/6 obręb Jachranka, gm. Serock.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, 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) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu terenu – kategoria form zagospodarowania, działalności, które są dopuszczone w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym umożliwiającym jednoznaczne powiązanie rysunku planu z tekstem planu;

- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć tereny z dużym udziałem zieleni, przeznaczone pod lokalizację obiektów służących celom wypoczynku, rozrywce, kulturze, profilaktyce leczniczej, obiektów hotelowo-konferencyjnych, restauracji, odnowy biologicznej, wypożyczalni sprzętu sportowego i rekreacyjnego o zagospodarowaniu i funkcji nawiązującej do charakteru całego obszaru.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy usług turystyki i/lub usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/U;
- 2) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

§ 5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) granicy obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie;
- 6) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 7) wymiarowania;
- 8) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

2. Na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

4. Na obszarach określonych w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

5. Na obszarach określonych w ust. 1 mają zastosowanie zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla wolnostojących urządzeń reklamowych:
 - a) zakazuje się umieszczania reklam nie związanych z działalnością usługową prowadzoną na terenie objętym planem,
 - b) 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 do 1,8 m, dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości ogrodzenia, jeżeli jest to uzasadnione wymogami wynikającymi z funkcji obiektów zagospodarowania terenu,
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
 - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
 - d) poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych 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;
- 4) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 5) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych i blacharskich;
- 6) zakaz sytuowania złomowisk oraz schronisk dla zwierząt.

§ 9. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 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 oraz dróg;
- 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami.

§ 12. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie ustalenia, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 13. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem UT/U, ZL, Z wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działki UT/U – 2000 m²,



- 2) minimalną szerokość frontu działki -18,0 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy 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.

§ 16. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

3. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w ust. 2 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) podziemna infrastruktura wodno- kanalizacyjna powinna mieć pełną szczelność,
- 2) 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 Jachranka/Skubianka,
 - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej od 160 mm,
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków "Dębe";
- 4) 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 grawitacyjnej od 300 mm;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami - unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci średniego napięcia SN 15 kV napowietrzną lub podziemną linią kablową;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
 - b) zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
 - c) dopuszczenie stosowania alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła z zastrzeżeniem, że stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;
- 9) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej - dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne, będące poza granicami planu.

§ 19. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

2. Dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych na obszarze poza granicami planu.

Rozdział 7

Przepisy szczegółowe - przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m², budynków gospodarczych i garaży, obiektów małej architektury, ścieżek, dojazdów do budynków, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 21. 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.

§ 22. 1. Dla terenów UT/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki i/lub usługi nieuciążliwie o cechach ośrodka sportowo-rekreacyjnego typu „aquapark”, również o profilu balneoklimatycznym, wykorzystującego właściwości lecznicze, rehabilitacyjne i rekreacyjne wód termalnych, a więc: pływalni krytych jak i basenów otwartych na wolnym powietrzu z różnorodnymi urządzeniami służącymi rekreacji wodnej (zjeżdżalnie, „morska fala”, trampolina, masaże wodne);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu tj. restauracji, kawiarni, obiektów lecznictwa profilaktycznego i odnowy biologicznej, obiektów sportowych, turystycznych i rekreacyjnych na otwartym powietrzu nie związanych z wodą;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w przypadku jednorazowych imprez, w tym przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych, pod warunkiem zachowania istniejącej i wymaganej planem powierzchni zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację ujęcia służącego poborowi wód termalnych oraz ich eksploatację;
- 5) realizacja zabudowy na terenie UT/U1 poprzedzona będzie wykonaniem szczegółowych badań geologiczno – inżynierskich określających warunki posadowienia obiektów budowlanych oraz wykluczających, że w trakcie budowy jak też po jej zakończeniu nastąpi uruchomienie powierzchniowych ruchów masowych podłoża. Na podstawie tych badań zostaną określone minimalne odległości lokalizacji budynków od koron skarp i zboczy zagrożonych osuwiskami.
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 25,0 m,
 - b) budynki do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°, bądź krzywiznowe;
- 7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy - 0,06
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m²

- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zastosowanie przepisów, o których mowa w §12 oraz § 16 uchwały.
2. Dla potrzeb ujęcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 4) dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni maksymalnej 200 m².

§ 23. 1. Dla terenu ZL1, ZL2 ustala się przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.
2. Zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy odrębne.

- § 24. 1. Dla terenu Z1 ustala się przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień.
- 1) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,
2) dopuszczenie lokalizowania obiektów związanych z transportem wodnym.
2. Dla terenu Z1 mają zastosowanie przepisy o których mowa § 7.

§ 25. 1. Dla terenów WS1 ustala się przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Ustala się dopuszczenie lokalizowania obiektów związanych ze sportem i rekreacją wodną, kąpielisk oraz obiektów związanych z transportem wodnym.

Rozdział 8 **Przepisy końcowe**

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

- 1) terenu oznaczonego symbolem UT/U w wysokości 10 %
2) terenów oznaczonych symbolem ZL, Z, WS, w wysokości 1 %.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Bumistrzowi Miasta i Gminy Serock.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

Uzasadnienie
do uchwały nr 277/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 7 listopada 2016 r.

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2, była uchwała Nr 24/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2 część obrębu Jachranka.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 433/XLVIII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.03.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C, powiat legionowski, woj. mazowieckie (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5167 z dnia 21.05.2014 r.). Obszar objęty planem obejmuje część obrębu Jachranka gmina Serock o powierzchni około 38 ha, w tym znaczną część planu stanowią wody Jeziora Zegrzyńskiego. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

Zmiana obowiązującego dotychczas planu podyktowana była przede wszystkim:

- 1) potrzebą zwiększenia możliwości inwestycyjnych w zakresie dostosowanym do występujących potrzeb społeczności lokalnej oraz inwestorów zewnętrznych,
- 2) stworzeniem przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,
- 3) potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Serock zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31.08.2009r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 r. zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 09.09.2015 r. oraz uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r.

Zgodnie ze studium za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej gminy Serock uznano wykreowanie gminy na znaczący ośrodek turystyczny. Nowa wizja gminy ma na celu rozwój ruchu turystycznego, przyciągnięcie inwestorów strategicznych.

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi. Obszar planu położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo położony jest w granicach obszaru Natura 2000. Położenie nad Jeziorem Zegrzyńskim zwiększa atrakcyjność terenów wykorzystywanych turystycznie i rekreacyjnie.

Na obszarze planu występują obszary o utrudnionych warunkach budowlanych oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo wodne konieczne stało się uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w oparciu o opracowane przez Krajowego Dyrektora Gospodarki Wodnej mapy zagrożenia powodziowego, które obowiązują od 15.04.2015 r.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 z późn. zm.), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie ustaleń planu zawartych w poszczególnych rozdziałach uchwały polegające na ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Wyżej wymienione rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na opracowywanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Serock, nie wykonywano analizy aktualności planów i nie podejmowano w tym zakresie uchwał. Wydatki jakie poniesie gmina Miasto i Gmina Serock w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążają budżetu gminy bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, w miarę realizacji etapów inwestycji, podobnie jak wpływy do budżetu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzenie to – według zapisów studium w tym zakresie – dotyczy zgodności planu miejscowego z określonymi w studium zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego, granicami terenów funkcjonalnych czy głównymi kierunkami i celami rozwoju. Regulacje te zostały zawarte w rozdziale IV kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 39 ww. ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do ww. dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej zakres i stopień szczegółowości został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znacznego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, życie i zdrowie ludzi.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory historyczno-krajobrazowe terenu realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Miasto i Gmina Serock.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku

Artur Berkowski

Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2
- część obrębu Jachranka

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	4	5	6	9
1.	30.09.2016 r.	<p>1) Rozszerzenie granic zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o teren Warszawianki oraz o przyległe tereny określone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem UT.</p> <p>2) Dopuszczeniu na terenie Warszawianki realizacji ośrodka sportowo-rekreacyjnego o profilu balneoklimatycznym, wykorzystującego właściwości lecznicze, rehabilitacyjnej rekreacyjne wód termalnych, a więc: pływalni krytych jak i basenów otwartych na wolnym powietrzu z różnorodnymi urządzeniami służącymi rekreacji wodnej.</p> <p>3) Dopuszczenie na terenie Warszawianki ujęć służących poborowi wód termalnych oraz ich eksploatacji- jeżeli jest to wymagane.</p> <p>4) Wprowadzenie na terenie Warszawianki parametrów wysokości zabudowy do 25 m i 6 kondygnacji przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej w dotychczasowej wielkości.</p>	cały obszar planu z wyłączeniem wód otwartych oraz UT2	teren UT/U1 – uwagi dotyczą terenu poza projektem planu.	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zgodnie z uchwałą nr 24/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2.02.2015 r. teren opracowania obejmuje działki nr 339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, 474/1, 474/2, 474/3, 472/1, 472/4, 472/5 i 472/6, w związku z tym brak jest podstaw do rozszerzenia zakresu opracowania o wnioskowany teren na tym etapie sporządzania m.p.z.p.</p> <p>Rozpatrzenie wniosku wymaga przeprowadzenia odrębnej procedury planistycznej i podjęcia uchwały intencyjnej na teren Warszawianki.</p>
2.	04.10.2016 r.	Zapewnienie, poprzez ustalenia planu, utrzymania walorów krajobrazowych okolicy polegające na nie wprowadzaniu wysokiej i intensywnej zabudowy i utrzymanie dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości i intensywności zagospodarowania terenu.	cały obszar planu	teren UT/U1 plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50%	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zachowanie równowagi przyrodniczej zostanie zachowane poprzez wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzenie wysokiej zabudowy wynika z zamierzeń inwestycyjnych inwestora oraz z rozwojowej polityki przestrzennej gminy. Przedmiotowy teren stanowi obszar wyjątkowo atrakcyjny inwestycyjnie, dlatego też wysoka zabudowa pozwoli na zwiększenie udziału powierzchni biologicznie</p>

					czynnej, nie ograniczając rozwoju usług turystyki na przedmiotowym terenie, przyczyniając się tym samym do rozwoju gospodarczego całej gminy. Walory krajobrazowe są zachowane ponieważ zostaną uwzględnione formy ochronne Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym istnieją zakazy i nakazy wynikające z rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. nr 42 poz. 870).
3.		Wprowadzenie do planu zapisów i zastrzeżeń uniemożliwiających realizację na podstawie planu inwestycji zagrażających równowadze środowiska przyrodniczego.	cały obszar planu	teren UT/U1 plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50%	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Równowaga przyrodnicza zostanie zachowana poprzez wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.
4.		Uwzględnienie w prognozie oddziaływania planu na środowisko inwestycji polegającej na budowie parku wodnego wykorzystującego ujęcie geotermalne.	cały obszar planu	teren UT/U1 – prognoza oddziaływania na środowisko	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z przepisami obowiązującego prawa oraz zaopiniowana oraz uzgodniona przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2 – część obrębu Jachranka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresy infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu – dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, uchwalonego uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r. zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 09.09.2015 r., uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r. oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

3. Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 grudnia 2016 r.

Poz. 11081

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.229.2016.BŁ

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 5 grudnia 2016 r.

dotyczy uchwały Nr 277/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r. „ w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C2 część obrębu Jachranka ”



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 5 grudnia 2016 r.

LEX-I.4131.229.2016.BŁ

Rada Miejska w Serocku
ul. Rynek 21
05 - 140 Serock

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 277/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2 część obrębu Jachranka.”, w zakresie ustaleń § 22 ust. 1 pkt 5 uchwały.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Serocku na sesji w dniu 7 listopada 2016 r., podjęła uchwałę Nr 277/XXV/2016 „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2 część obrębu Jachranka.”. 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 2016 r. poz. 778), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do ustaleń 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.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania planu miejscowego, co na mocy art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., oznacza konieczność wyeliminowania, części ustaleń uchwały (wskazanych w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego) z obrotu prawnego.

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

Organ nadzoru wskazuje również, iż wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne. Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza zaś ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

Tymczasem zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5 uchwały, sformułowano ustalenia w brzemieniu: „5) realizacja zabudowy na terenie UT/UI poprzedzona będzie wykonaniem szczegółowych badań geologiczno – inżynierskich określających warunki posadowienia obiektów budowlanych oraz wykluczających, że w trakcie budowy jak też po jej zakończeniu nastąpi uruchomienie powierzchniowych ruchów masowych podłoża. Na podstawie tych badań zostaną określone minimalne odległości lokalizacji budynków od koron skarp i zboczy zagrożonych osuwiskami.”.

Powyższe ustalenie, nakładające **wymóg badań** geologiczno – inżynierskich przed realizacją każdej inwestycji na terenie UT/UI, dotyczy uregulowań odnoszących się do postępowania administracyjnego związanego z uzyskaniem pozwolenia na budowę, określonych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.). Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy, „3. Projekt budowlany powinien zawierać: (...) 4) **w zależności od potrzeb**, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.”. O sporządzeniu i dołączeniu do wniosku o pozwolenie na budowę wyników ww. badań, decyduje właściwy organ, który wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę, nie zaś rada, w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazać przy tym należy, iż powyższy obowiązek nie wynika także z przepisów rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463). Z przytoczonych przepisów ustawy wynika zatem, że badania geologiczno – inżynierskie, jak też geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, są wymagane tylko w zależności od potrzeb. Ponadto zdaniem organu nadzoru, ustaleń § 22 ust. 1 pkt 5 uchwały, nie można uznać za określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenu, ani wprowadzenia ograniczeń w jego użytkowaniu, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.

W związku z powyższym Rada Miejska w Serocku kwestionowanym ustaleniem, nie tylko wykroczyła poza zakres wynikający z art. 15 ustawy o p.z.p., ale również zmodyfikowała przepisy rangi ustawowej, a także niejako weszła w kompetencje organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę. Tym samym naruszono zasady sporządzania planu, pojmowane jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy w zakresie zawartości ustaleń planu.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Serocku, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, iż organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa. Upoważnienie do wydawania przepisów wykonawczych odgrywa bowiem podwójną rolę – formalną, tworząc podstawę kompetencyjną do wydawania aktów prawnych, oraz materialną, będąc gwarancją spójności systemu prawa oraz koherencji treściowej przepisów. Zarówno w doktrynie, jak również w orzecznictwie ugruntował się pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych*”.

Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza ponadto ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

W zakresie powtórzeń i modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z dnia 16 czerwca 1992 r. sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98, opublikowany OSS 2000/1/17). Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może bowiem prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji:

- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi;
- art. 15 ustawy o p.z.p., a także art. 7 Konstytucji RP, w zakresie przestrzegania granic kompetencji.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

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

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 277/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2 część obrębu Jachranka.”, w zakresie ustaleń § 22 ust. 1 pkt 5 uchwały, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sijera