

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
gminy Lipowiec Kościelny**

Uchwała Nr 22.IV.2019 Rady Gminy Lipowiec Kościelny  
z dnia 15 lutego 2019 r

(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego  
poz. 4343 z dnia 3 kwietnia..... 2019 r

**Opracowanie:**

arch. arch: Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr inż Marek Korpanty

Lipowiec Kościelny 2019 r

**Uchwała Nr 22.IV.2019**  
**Rady Gminy Lipowiec Kościelny**  
**z dnia 15 lutego 2019r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**  
**Lipowiec Kościelny**

Na podstawie art.18, ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 stawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz.1945 tekst jednolity), w związku z uchwałą Rady Gminy Lipowiec Kościelny nr 179.XXXVII.2014 z dnia 28 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny i ze zmieniającą ją uchwałą Rady Gminy Lipowiec Kościelny nr 207.XLII.2018 z dnia 18 października 2018r, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny” (przyjętego uchwałą Rady Gminy Lipowiec Kościelny nr 55.XIII.2015 z dnia 5 listopada 2015r.),

**Rada Gminy Lipowiec Kościelny, postanawia co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**

**Ustalenia ogólne**

- § 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny, obejmujący 15 miejscowości na całym obszarze gminy o łącznej powierzchni ok. 11 400 ha, zwany dalej **planem**.
- § 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składają się rysunki w skali 1:2000, zwane dalej rysunkiem planu, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały (składający się z 15 sekcji);
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
- § 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz.1945 tekst jednolity);
  - 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
    - a) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
    - b) Prawo ochrony środowiska,
    - c) Ustawa o odpadach,
    - d) Prawo wodne,

- e) Prawo budowlane,
  - f) Ustawa o drogach publicznych,
  - g) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
  - h) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
  - 4) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 6) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
  - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
  - 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
  - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m<sup>2</sup>;
  - 11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zagospodarowania terenu;
  - 12) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem;
  - 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
    - a) nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - d) w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;

- 14) **proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłe, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.

**§ 4.** Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- 4) zasad kształtowania krajobrazu.
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych.
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 12) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granic obszaru objętego planem.
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
- 5) wymiarowanie w metrach.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.
- 3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**.
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**.
- 6) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**.
- 7) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**.
- 8) tereny sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.
- 9) tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem **US.UT**.
- 10) tereny rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**.
- 11) tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji i podróży, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKS**.
- 12) tereny usług oraz zabudowy składowej, magazynowej i produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**.
- 13) tereny produkcji, składów, magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**.
- 14) tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Pz**.
- 15) tereny specjalistycznej produkcji w gospodarstwach rybackich, oznaczone na rysunku planu symbolem **Pr**.
- 16) tereny powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PG**.
- 17) Tereny elektrowni fotowoltaicznych wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich obsługi, oznaczone na rysunku planu symbolem **EF**.
- 18) Tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.
- 19) Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem **IW**.
- 20) Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja i odprowadzenie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **IK**.
- 21) Tereny infrastruktury technicznej - gospodarka odpadami, oznaczone na rysunku planu symbolem **IO**.
- 22) Tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**.
- 23) Tereny zieleni urządzonej (parkowej), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.
- 24) Tereny zabytkowych parków podworskich, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPz**.
- 25) Tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**.
- 26) Tereny nieurządzonej zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**.
- 27) Tereny rolnicze i zieleń naturalna, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**.
- 28) Tereny rolnicze, zieleń naturalna i wody powierzchniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZw**.

- 29) Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**.
- 30) Tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZLD**.
- 31) Tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów), oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.
- 32) Tereny głównych rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**.
- 33) Tereny drogi (ulicy) publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**.
- 34) Tereny drogi (ulicy) publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**.
- 35) Tereny drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.
- 36) Tereny drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.
- 37) Tereny drogi (ulicy) wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
- 38) Tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kp**.

#### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura).
2. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.
3. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Obszar przestrzeni publicznej o znaczeniu ponadlokalnym stanowi droga wojewódzka nr 563, dla którego ustala się działania inwestycyjne związane z funkcjonowaniem drogi.
2. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej o znaczeniu lokalnym, obejmujące tereny boisk przyszkolnych, boisk i placów sportowych, zieleni parkowej, placów w miejscowościach: Lipowiec Kościelny (teren **1 UO**) i Turza Mała (teren **1 UO**).
3. Ponadto za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oświaty, kultury i ogólnodostępnej rekreacji.

#### **§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:
  - 1) na terenach **MN, MW, ML, UK, UO** - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) na terenach **U, US, UT, UKS, U.P, P, Pr, Pz, RM i RZ** - przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zapobieganie niszczeniu wszelkich elementów przyrody żywej poprzez respektowanie zakazów, nakazów i ograniczeń oraz ustaleń dotyczących czynnej ochrony określonych w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (z późniejszymi zmianami).

3. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - 2) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;
  - 3) zakaz stosowania rozwiązań mogących stanowić bariery ekologiczne, utrudniające przemieszczanie się gatunków;
  - 4) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń.
4. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.
5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej - dopuszcza się realizację przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków.
6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach do tego przystosowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Przy zagospodarowaniu terenów (w tym także terenów zieleni) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb migracji gatunków roślin, grzybów i zwierząt (między innymi poprzez stosowanie ażurowych ogrodzeń oraz kontynuację ciągów zielonych).
9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
10. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

#### **§ 11. Zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Zagospodarowanie terenów objętych planem w sposób uwzględniający otoczenie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartymi w § 10 oraz ustaleniami szczegółowymi dla wyznaczonych terenów.
2. Zastosowanie architektury oszczędnej w wyrazie, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej dla wszystkich obiektów na działce budowlanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych przy zachowaniu dużego udziału powierzchni otwartej.

## § 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ochrona zabytków archeologicznych w granicach stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących ochrony zabytków.
2. Ochrona obiektów zabytkowych i założeń zieleni wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, figur, krzyży i kapliczek przydrożnych objętych planem. Podejmowanie działań w obszarach lub przy obiektach objętych ochroną konserwatorską, wymaga stosowania obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.
3. Ochrona obiektów fortyfikacyjnych Linii Obrony 1939 w miejscowościach: Turza Mała, Lewiczyn i Parcele Łomskie - do szczegółowego opracowania i utworzenia, w porozumieniu z gminami sąsiednimi, parku historycznego ze szlakiem turystycznym.

## § 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

- 1) Dopuszcza się możliwość wydzielania działek o powierzchni innej niż wskazane w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzielania działek na lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

## § 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

## § 15. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obejmującego swoim zasięgiem tereny miejscowości: Borowe, Dobra Wola, Józefowo, Kęczewo, Krępa, Lipowiec Kościelny, Niegocin, Rumoka, Turza Mała, Turza Wielka, Wola Kęczewska i Zawady oraz część terenów miejscowości: Lewiczyn, Łomia i Parcele Łomskie). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
2. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia rezerwatów przyrody (rezerwat "BARANIE GÓRY" w miejscowości Lipowiec Kościelny oraz rezerwat "OLSZYNY RUMOCKIE" w miejscowości Rumoka). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
3. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia specjalnego obszaru ochrony siedlisk ptaków Natura 2000, obejmującego swoim zasięgiem rezerwat przyrody "BARANIE GÓRY" w miejscowości Lipowiec Kościelny oraz rezerwat "OLSZYNY RUMOCKIE" w miejscowości Rumoka. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.



4. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, obejmującego swoim zasięgiem część terenów miejscowości: Dobra Wola, Łomia, Niegocin, Rumoka, Turza Mała, Turza Wielka i Zawady. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
5. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia obszaru wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, obejmującego swoim zasięgiem część terenów miejscowości: Dobra Wola, Łomia, Niegocin, Rumoka, Turza Mała, Turza Wielka i Zawady. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
6. Na obszarze objętym planem występują udokumentowane złoża surowców naturalnych w miejscowościach Józefowo, Kęczewo, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny i Wola Kęczewska. Granice terenów i obszarów górniczych wskazuje się na rysunku planu (Lewiczyn-sekcja nr 6, Lipowiec Kościelny-sekcja nr 7 i Wola Kęczewska-sekcja nr 14), jako oznaczenia informacyjne a zasady i sposoby zagospodarowania zostały określone w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale III. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w ustawie *Prawo geologiczne i górnicze* oraz w ustawie *Prawo ochrony środowiska*.

#### **§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. W miejscowości Lipowiec Kościelny wyznacza się sanitarne strefy ochronne wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) na terenie strefy 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody;
  - 2) na terenie strefy od 50 m do 150 m od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody pod warunkiem, że teren w granicach strefy posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

#### **§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:
  - 1) **KDG** - droga klasy głównej G;
  - 2) **KDZ** - drogi klasy zbiorczej Z,
  - 3) **KDL** - drogi klasy lokalnej L;
  - 4) **KDD** - drogi dojazdowe klasy D.
2. Droga nr W563 klasy głównej, stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Na przebiegu drogi W563 należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas oraz poprzez planowane drogi dojazdowe lub serwisowe – w szczególności do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Docelowo ustala się możliwość budowy obejść drogowych miejscowości Lipowiec Kościelny i Turza Mała.
3. Dla terenów dróg publicznych ustala się:
  - 1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
  - 2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
  - 4) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej;
  - 7) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
  - 8) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
  - 9) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie.
4. Dla terenów dróg wewnętrznych i dojazdowych, ustala się:
- 1) przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu.
  - 3) szerokość istniejących dróg wewnętrznych i dojazdowych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
  - 4) dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
  - 5) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych) oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 6) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
  - 7) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.
5. Ustala się układ komunikacji pieszo-jezdnej:
- 1) tereny ciągów pieszo-jezdnych.
6. Ustala się układ komunikacji pieszej:
- 1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
  - 2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.

7. Ustala się układ komunikacji rowerowej:
  - 1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów;
  - 2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego.
8. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
  - 3) zabudowa letniskowa – 2 miejsca postojowe na budynek,
  - 4) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
  - 5) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - 6) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - 7) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - 8) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - 9) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.
  - 10) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów;
  - 11) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
  - 1) wodociagową,
  - 2) kanalizacji sanitarnej,
  - 3) kanalizacji deszczowej,
  - 4) elektroenergetyczną,
  - 5) gazową,
  - 6) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.
3. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi.
4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne lub napowietrzne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. W przypadku braku możliwości ich poprowadzenia w liniach rozgraniczającymi dróg, opuszcza się inną ich lokalizację przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji dróg lokalnych i dojazdowych.
6. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić powierzchniowo lub docelowo do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.;
8. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
9. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków.
11. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków.
12. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
13. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, i z zachowaniem zasad:
  - 1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg;
  - 2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
14. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą oddziaływania.
15. Utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych.
16. Możliwość realizacji w miejscowości Krępa elektrowni fotowoltaicznych powyżej 100 kW w miejscach wyznaczonych planem. Poza w/w terenami, na obszarze gminy możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych. Przy czym w Obszarze Krajobrazu Chronionego niedopuszczalne są instalacje bazujące na energii wiatru (za wyjątkiem przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych, billboardów i tablic reklamowych). Możliwa jest zabudowa systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy do 0,5 ha – przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

17. W miejscowościach Łomia i Parcele Łomskie dostępny jest gaz ziemny sieciowy poprzez gazociąg średniego ciśnienia z terenu miasta Mławy, z możliwością jego rozbudowy. Zaopatrzenie w gaz butlowy propan-butan odbywa się poprzez punkty sprzedaży gazu w poszczególnych miejscowościach.
18. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowisk.
19. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej.
20. Dla terenów wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych oraz terenów do nich przyległych plan ustala:
  - 1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych,
  - 2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych i rzek w odległości mniejszej niż 3 m od ich górnej krawędzi;
  - 3) możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi koryta rzeki lub rowu.
21. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

#### **§ 19. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.**

1. W niniejszym planie nie ustala się innego, poza dotychczasowym, sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

#### **§ 20. Stawka procentowa.**

1. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów.**

#### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dotyczą terenów wyznaczonych w miejscowościach:**

1. Borowe,
2. Dobra Wola,
3. Józefowo,
4. Kęczewo,
5. Krępa,
6. Lewiczyn,
7. Lipowiec Kościelny,
8. Łomia,
9. Niegocin,
10. Parcele Łomskie,
11. Rumoka,

12. Turza Mała,
13. Turza Wielka,
14. Wola Kęczewska,
15. Zawady.

## **§ 22. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości BOROWE.**

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 16 MN**.
3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 3 RM**.
4. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 4 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) na terenach **1 RZ** i **2 RZ** ustala się zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) na terenie **3 RZ**, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość realizacji zabudowy w nowych siedliskach.
5. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 10 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
  - 1) na terenie **3 ZL**, obowiązek uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 5 ZLD**.
7. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy głównej (droga wojewódzka W 563), oznaczony symbolem **1 KDG**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 69, ustala się:
  - 1) wyznaczenie pasa terenu o szerokości około 20,5 m, umożliwiającego uzyskanie docelowo szerokości 25 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub pobocznymi utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu.
8. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL** (droga powiatowa P2328W). Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 71, ustala się:
  - 1) wyznaczenie pasa terenu o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, na realizację jezdni wraz z chodnikami lub pobocznymi utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu.
9. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **1 KDD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 72, ustala się:
  - 1) utrzymanie terenu o szerokości około 12-16 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub pobocznymi utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 - 5 KDW**.
11. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
12. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się ochronę poniższych, istniejących pomników przyrody:
  - 1) drzewo dąb szypułkowy – dz. 2/11 – pomnik nr 1.

### 23. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości DOBRA WOLA.

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1 MN**.
3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 - 5 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenie **1 RM** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **4 RM** i **5 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.
4. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1 U**.
5. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
6. Wyznacza się teren usług oraz zabudowy składowej, magazynowej i produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U.P.** Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 48, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 - 10 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) na terenach **4 - 10 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **4 RZ**, **5 - 10 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) zakaz wznoszenia budynków (z wyłączeniem terenu **4 RZ**);
  - 4) na terenie **4 RZ**, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość realizacji zabudowy w nowych siedliskach.
  - 5) na terenie **4 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 - 16 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
  - 1) na terenach **4 - 16 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **6 ZL**, **13 ZL** i **16 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 13 ZLD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 66, ustala się:
  - 1) na terenach **6 – 13 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenie **12 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Mławka), oznaczone symbolami **1 – 2 WS**.
11. Wyznacza się tereny głównych rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami **1 – 2 WR**.
12. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **1 KDZ** (droga powiatowa P2333W).
13. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL**.
14. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1 – 2 KDD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 72, ustala się:
  - 1) utrzymanie terenu **1 KDD** o szerokości około 10-14 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
15. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 - 5 KDW**.
16. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
17. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) krzyż przydrożny kam/met. - karta GEZ nr 1;
  - 2) dom nr 7 mur. - karta GEZ nr 2;
  - 3) dom nr 8 mur. - karta GEZ nr 3;
  - 4) dom nr 14 mur. - karta GEZ nr 4;
  - 5) dom nr 17 mur. - karta GEZ nr 5'
  - 6) dom nr 20 mur. - karta GEZ nr 6;
  - 7) dom nr 21 mur. - karta GEZ nr 7;
  - 8) dom nr 23 dREW. - karta GEZ nr 8;
  - 9) dom nr 29 mur. - karta GEZ nr 9;
  - 10) dom nr 33 mur. - karta GEZ nr 10;
  - 11) bud. gosp. nr 34 kam/mur. - karta GEZ nr 11;oraz stanowisk archeologicznych:
  - 1) stanowisko 38-59/12;
  - 2) stanowisko 38-59/13;
  - 3) stanowisko 38-59/14.

#### **§ 24. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości JÓZEFOWO.**

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 2 MN**.



3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 3 RM**.
4. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 2 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się zakaz wznoszenia budynków.
5. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 2 ZL**.
6. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 3 ZLD**.
7. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 71, ustala się:
  - 1) wyznaczenie pasa terenu o szerokości 13 m, umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu.
8. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **1 KDD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 72, ustala się:
  - 1) utrzymanie terenu **1 KDD** o szerokości około 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem
9. Wyznacza się teren drogi (ulicy) wewnętrznej, oznaczony symbolem **1 KDW**.
10. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.

#### **§ 25. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości KĘCZEWO.**

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 16 MN**.
3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1 MW**.
4. Wyznacza się teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **1 ML**;
5. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 17 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenach **4, 6, 7, 9, 10, 14, 15 i 17 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.
6. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 - 5 U**.
7. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej (wodociągi), oznaczony symbolem **1 IW**;
8. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 15 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63 ustala się:
  - 1) na terenach **1 – 2 RZ, 4 - 12 RZ i 14 RZ** zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) na terenach **3 RZ, 13 RZ i 15 RZ**, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość realizacji zabudowy w nowych siedliskach rolniczych;
  - 3) na terenach **9 RZ - 11 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 40 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
  - 1) na terenie **26 ZL**, obowiązek uwzględnienia istniejących pomników przyrody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 32 ZLD**.
11. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Krupianka), oznaczone symbolami **1 - 2 WS**.
12. Wyznacza się tereny głównych rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami **1 – 3 WR**.
13. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **1 KDZ**. (droga powiatowa P2301W).
14. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL** (droga powiatowa P2302W).
15. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **2 - 3 KDL**.
16. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **1 KDD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 72, ustala się:
  - 1) utrzymanie terenu o szerokości około 12 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
17. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 – 4 KDW**.
18. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
19. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się ochronę poniższych, istniejących pomników przyrody:
  - 1) lipa drobnolistna i klon pospolity – dz. 3001/2 – pomnik nr 1;
  - 2) grupa drzew (17 szt.) dęby szypułkowe – dz. 3002/5 – pomnik nr 2;
  - 3) grupa drzew (15 szt.) modrzew europejski/daglezja sp. – dz. 3001/3 – pomnik nr 3;
  - 4) głaz narzutowy (granit różowy) – dz. 3101/6 – pomnik nr 4.
20. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) dom nr 26 mur. – karta GEZ nr 12;
  - 2) dom nr 29 drewn. – karta GEZ nr 13;
  - 3) dom nr 38 mur. – karta GEZ nr 14;
  - 4) dom nr 45 mur. – karta GEZ nr 15;
  - 5) dom nr 91 drewn. – karta GEZ nr 16;oraz stanowisk archeologicznych:
  - 1) stanowisko 38-58/1,
  - 2) stanowisko 38-58/2,
  - 3) stanowisko 38-58/3,
  - 4) stanowisko 38-58/4,
  - 5) stanowisko 38-58/5,
  - 6) stanowisko 38-58/6,
  - 7) stanowisko 38-58/7,
  - 8) stanowisko 38-58/8.

## § 26. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości KRĘPA.

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 14 MN**.
3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1 MW**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 38, ustala się:
  - 1) obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 8 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenach **2, 3, 4 i 5 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;
  - 2) na terenie **4 RM** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
6. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 - 4 U**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 41, ustala się:
  - 1) na terenie **2 U** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Wyznacza się tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 6 US.UT**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 45, ustala się:
  - 1) na terenach **1 US.UT, 3 US.UT i 6 US.UT**, zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów zbiorników wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **2 US.UT i 4 - 5 US.UT** ustala się zakaz wznoszenia budynków.
8. Wyznacza się tereny produkcji, składów, magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **1- 3 P**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 49, ustala się:
  - 1) na terenie **3 P** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Wyznacza się tereny elektrowni fotowoltaicznych wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich obsługi, oznaczone symbolami **1 - 2 EF**.
10. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 6 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) na terenach **4 i 6 RZ** ustala się zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) na terenach **1, 2, 3, 5 i 6 RZ**, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość realizacji zabudowy w nowych siedliskach rolniczych;
  - 3) na terenie **6 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
11. Wyznacza się teren upraw rolnych, zieleni naturalnej i wód powierzchniowych, oznaczony symbolem **1 RZw**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 64, ustala się zakaz wznoszenia budynków.

12. Wyznacza się teren zabytkowego parku podworskiego, oznaczony symbolem **1 ZPz**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 60, ustala się:
- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji oraz istniejącej zabudowy a zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
  - 2) obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
13. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej (parkowej), oznaczone symbolami **1 - 2 ZP**.
14. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 - 30 ZL**.
15. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 - 12 ZLD**.
16. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Gwiazda), oznaczone symbolami **1 - 2 WS**.
17. Wyznacza się tereny głównych rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami **1 - 2 WR**.
18. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL** (droga powiatowa P2303W).
19. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **2 - 3 KDL**.
20. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **1 KDD**.
21. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 - 11 KDW**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 73, ustala się:
- 1) na terenie **10 KDW** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
22. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
23. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
- 1) park dworski (rejestr zab. A-230 z 08.10.1981r.) – karta GEZ nr 99;
  - 2) dwór mur. (rejestr zab. A-230 z 08.10.1981r.) – karta GEZ nr 17;
  - 3) bud. gosp. (rejestr zab. A-230 z 08.10.1981r.) – karta GEZ nr 18;
  - 4) dom nr 4 mur. – karta GEZ nr 19;
  - 5) dom nr 6 mur. – karta GEZ nr 20;
  - 6) dom nr 26 mur. – karta GEZ nr 21;
  - 7) dom nr 31 drew. – karta GEZ nr 22;
  - 8) dom nr 70 mur. – karta GEZ nr 23;
- oraz stanowiska archeologicznego 37-59/2.

## **§ 27. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości LEWICZYN.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 - 26 MN**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 37, ustala się:
  - 1) na terenach **1 - 23 MN** i **26 MN**, ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenie **16 MN** zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów rzek i zbiorników wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) na terenach **7 - 10 MN** oraz **17 MN** i **19 MN** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 19 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **1, 8 - 11 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;
  - 3) na terenach **2 - 4 RM** i **6 - 11 RM** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Wyznacza się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami **1- 10 ML**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 39, ustala się:
  - 1) na terenach **1 - 8 ML** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenie **5 ML** zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów zbiorników wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenach **2 ML** i **3 ML** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 – 4 U**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 41, ustala się:
  - 1) na terenach **1, 2 i 4 U** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenie **4 U** zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów zbiorników wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenach **1 U** i **2 U** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 44, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów zbiorników wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Wyznacza się teren rekreacji i wypoczynku, oznaczony symbolem **1 UT**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 46, ustala się zakaz budowania nowych obiektów budowlanych.
7. Wyznacza się teren usług oraz zabudowy składowej, magazynowej i produkcyjnej, oznaczony symbolem **1 U.P**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 48, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8. Wyznacza się teren produkcji, składów, magazynów, oznaczony symbolem **1 P**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 49, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy i remontu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 49.
9. Wyznacza się teren specjalistycznej produkcji zwierzęcej, oznaczony symbolem **1 Pz**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 50, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. Wyznacza się teren powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych, oznaczony symbolem **1 PG**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 52, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
11. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony symbolem **1 KS**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 54, ustala się:
  - 1) na terenie **1 KS** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji i podróży.
12. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja i odprowadzenie ścieków, oznaczony symbolem **1 IK**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 56, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
13. Wyznacza się teren zabytkowego parku podworskiego, oznaczony symbolem **1 ZPz**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 60, ustala się:
  - 1) na terenie **1 ZPz**, pozostawia się funkcję parkową;
  - 2) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
14. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej (parkowej), oznaczone symbolami **1 - 2 ZP**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 59, ustala się:
  - 1) na terenie **1 ZP** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

15. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 23 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz wznoszenia budynków;
  - 3) na terenach **7 RZ, 8 RZ, 10 RZ, 16 RZ i 20 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
16. Wyznacza się tereny upraw rolnych, zieleni naturalnej i wód powierzchniowych, oznaczone symbolami **1 RZw i 2 RZw**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 64, ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejącej i możliwość realizacji nowej infrastruktury wodnej związanej z funkcjonowaniem zbiornika Ruda (fragment zapory, drenaże, piezometry, rowy odprowadzające wody filtracyjne);
17. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 37 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
  - 1) na terenach **1 – 34 ZL, 36 ZL i 37 ZL** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **14 ZL, 18 ZL i 35 ZL** konieczność uwzględnienia bunkrów Linii Obrony 1939, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
18. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 32 ZLD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 66, ustala się:
  - 1) na terenach **1 – 13 ZLD i 15 – 32 ZLD** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
19. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Mławka i zbiornik wodny Ruda), oznaczone symbolami **1 – 4 WS**.
20. Wyznacza się teren wód powierzchniowych (rzeka Dwukolanka), oznaczony symbolem **5 WS**.
21. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **1 KDG** (droga wojewódzka W563).
22. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL** (droga powiatowa P2303W). Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 71, ustala się:
  - 1) obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na części terenu konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
23. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **2 – 4 KDL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 71, ustala się:
  - 1) na terenie drogi **2 KDL** konieczność uwzględnienia bunkra Linii Obrony 1939, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 2) na terenie drogi **2 KDL** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenie drogi **2 KDL** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) wyznaczenie pasa terenu **3 KDL** o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) wyznaczenie terenu **4 KDL** na realizację drogi klasy lokalnej (kontynuacja drogi **3 KDL**) o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
24. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1 – 4 KDD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 72, ustala się:
- 1) na terenie drogi **1 KDD** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenie drogi **2 KDD** obowiązek uwzględnienia bunkra Linii Obrony 1939, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenie drogi **1 KDD**, **3 KDD** i części **4 KDD** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
25. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 – 20 KDW**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 73, ustala się:
- 1) na terenach dróg **1 - 17 KDW** i **19 KDW** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach dróg **4 KDW**, **6 – 8 KDW** i **11 KDW** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
26. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
27. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
- 1) park dworski (rejestr zab. A-232 z 08.10.1981r.) – karta GEZ nr 100
  - 2) dom nr 8 mur. – karta GEZ nr 24
  - 3) dom nr 12 drewn. – karta GEZ nr 25
  - 4) dom nr 24 kam/mur. – karta GEZ nr 26
  - 5) dom nr 34 drewn. – karta GEZ nr 27
  - 6) dom nr 44 mur. – karta GEZ nr 28
  - 7) dom nr 45 mur. – karta GEZ nr 29;
- stanowisk archeologicznych:
- 1) stanowisko 37-59/4;
  - 2) stanowisko 37-59/3;
  - 3) stanowisko 37-59/5;
  - 4) stanowisko 37-59/15;
- oraz zespołu 6 bunkrów Linii Obrony 1939.



## § 28. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości LIPOWIEC KOŚCIELNY.

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 23 MN**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 37, ustala się:
  - 1) na terenie **15 MN** zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w części objętej strefą 50 m od granicy cmentarza **1 ZC**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 1 - dopuszcza się przebudowę, modernizację i remont istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej;
  - 2) na terenie **15 MN** i części terenu **7 MN** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 16 ust. 1, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) na terenie **1 MN** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagospodarowanie zgodnie z planem ochrony dla rezerwatu przyrody „**BARANIE GÓRY**”;
  - 4) na terenach **4 MN** i **15 MN** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1 MW**.
4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 19 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenach **4 – 8 RM** i **10 - 15 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;
  - 2) na terenie **8 RM** i części terenu **9 RM** zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w części objętej strefą 50 m od granicy cmentarza **1 ZC**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 1. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i remont istniejącej zabudowy;
  - 3) na terenie **8 RM** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 16 ust. 1, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 – 13 U**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 44, ustala się:
  - 1) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 44;
  - 2) na części terenu **6 U** i **7 U** zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w części objętej strefą 50 m od granicy cmentarza **1 ZC**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 1. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i remont istniejącej zabudowy;
  - 3) na terenach **6 U** i **7 U** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 16 ust. 1, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) teren **10 U** stanowi przestrzeń publiczną, zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały;

- 5) na terenie **8 U** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Wyznacza się teren usług kultury, oznaczony symbolem **1 UK**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 42, ustala się:
  - 1) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 42;
  - 2) konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 16 ust. 1, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) obowiązek uwzględnienia obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały
  - 4) obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Wyznacza się teren obiektów i urządzeń obsługi komunikacji i podróźnych, oznaczony symbolem **1 UKS**.
8. Wyznacza się tereny usług oraz zabudowy składowej, magazynowej i produkcyjnej, oznaczone symbolami **1 - 6 U.P**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 48, ustala się:
  - 1) na terenach **2 U.P** i **3 U.P** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 16 ust. 1, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na terenie **2 U.P** w strefie 50 m od granicy cmentarza zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej.
9. Wyznacza się tereny powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych, oznaczone symbolami **1 – 4 PG**.
10. Wyznacza się tereny parkingów, oznaczone symbolami **1 -3 KS**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 54, ustala się:
  - 1) na terenie **1 KS** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji i podróźnych
11. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony symbolem **1 IW**.
12. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami, oznaczony symbolem **1 IO**.
13. Wyznacza się teren zabytkowego parku podworskiego, oznaczony symbolem **1 ZPz**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 60, ustala się:
  - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji oraz istniejącej zabudowy a zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
14. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony symbolem **1 ZC**.
15. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej (parkowej), oznaczone symbolami **1 - 2 ZP**.
16. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 13 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się
  - 1) zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) na terenach **1 RZ, 2 RZ, 4 RZ, 6 RZ** i **10 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

17. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 22 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
- 1) na części terenu **1 ZL** konieczność uwzględnienia rezerwatu przyrody „**BARANIE GÓRY**” - zagospodarowanie zgodnie z planem ochrony dla tego rezerwatu;
  - 2) na części terenu **1 ZL** konieczność uwzględnienia specjalnego obszaru ochrony siedlisk ptaków Natura 2000, obejmującego swoim zasięgiem rezerwat przyrody „**BARANIE GÓRY**”, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
18. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 20 ZLD**.
19. Wyznacza się teren wód powierzchniowych (rzeka Krupionka), oznaczony symbolem **1 WS**.
20. Wyznacza się tereny głównych rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami **1 – 4 WR**.
21. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **1 KDG** (droga wojewódzka W563). Poza ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 69, na części terenu ustala się konieczność uwzględnienia rezerwatu przyrody „**BARANIE GÓRY**” - zagospodarowanie zgodnie z planem ochrony dla tego rezerwatu;
22. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1 - 2 KDZ** (droga powiatowa P2301W).
23. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL**.
24. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1 – 6 KDD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 71, ustala się:
- 1) na terenie drogi **2 KDD i 6 KDD** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
25. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 – 5 KDW**.
26. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
27. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się ochronę poniższych, istniejących pomników przyrody:
- 1) dąb szypułkowy – dz. 432 – pomnik nr 1.
28. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
- 1) park dworski (rejestr zab. A-231 z 08.10.1981r.) – karta GEZ nr 101;
  - 2) kościół mur. (rejestr zab. A-137 z 09.04.1962r.) – karta GEZ nr 30;
  - 3) cmentarz przykościelny (rejestr zab. A-231 z 08.10.1981r.) – karta GEZ nr 31
  - 4) dzwonnica mur. – karta GEZ nr 32
  - 5) plebania mur. – karta GEZ nr 33;
  - 6) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki – karta GEZ nr 34;
  - 7) dom nr 45 drew. – karta GEZ nr 35;
  - 8) dom nr 46 drew/mur. – karta GEZ nr 36;
  - 9) dom nr 48 drew. – karta GEZ nr 37;
  - 10) dom nr 49 drew. – karta GEZ nr 38;
  - 11) dom nr 52 mur. – karta GEZ nr 39;
  - 12) dom nr 55 drew. – karta GEZ nr 40;
  - 13) dom nr 81 drew. – karta GEZ nr 41;
  - 14) dom nr 86 mur. – karta GEZ nr 42;
  - 15) zagroda nr 103 bud. gosp. mur. – karta GEZ nr 43;

- 16) dom nr 144 mur. – karta GEZ nr 44;
- 17) dom nr 184 drew/mur. – karta GEZ nr 45;
- 18) dom nr 185 drew/mur. – karta GEZ nr 46;
- 19) dom nr 195 mur. - karta GEZ nr 47;
- 20) dom nr 201 drew. – karta GEZ nr 48;

oraz stanowisk archeologicznych:

- 1) stanowisko 38-58/12;
- 2) stanowisko 38-58/13;
- 3) stanowisko 38-58/14;
- 4) stanowisko 38-58/15;
- 5) stanowisko 38-58/16.

## **§ 29. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości ŁOMIA.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 37 MN**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 37, ustala się:
  - 1) na terenach **1 - 5 MN** i **30 - 37 MN** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1 MW** i **2 MW**.
3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 15 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenach **1 - 2 RM** i **8 - 15 RM**, konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **8, 10, 11** i **13 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;
  - 3) na terenach **3 - 7 RM** możliwość realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji zwierzęcej położonych w zwartej zabudowie o wielkości obsady do 60 DJP;
4. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 - 8 U**.
5. Wyznacza się teren oświaty, oznaczony symbolem **1 UO**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 50, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Wyznacza się tereny usług oraz zabudowy składowej, magazynowej i produkcyjnej, oznaczone symbolami **1 - 4 U.P**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 48, ustala się:
  - 1) na terenie **4 U.P** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
8. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony symbolem **1 IW**.
9. Wyznacza się teren zieleni urządzonej (parkowej), oznaczony symbolem **1 ZP**.

10. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 18 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) na terenach **1 - 3 RZ** i **15 - 18 RZ**, ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz wznoszenia budynków;
  - 3) na terenach **13 RZ, 14 RZ** i **15 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
11. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 29 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
  - 1) na terenach **1 - 6 ZL** i **19 - 28 ZL**, ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **13 - 20 ZL, 23 ZL** i **24 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenie **23 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
12. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 17 ZLD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 66, ustala się:
  - 1) na terenach **1 - 4 ZLD** i **9 - 13 ZLD**, ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **10 - 17 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenach **10 ZLD** i **11 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
13. Wyznacza się tereny głównych rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami **1 – 6 WR**.
14. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **1 KDG**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 69, ustala się:
  - 1) wyznaczenie terenu o szerokości 25-35 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu.
15. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1 - 2 KDL** (droga powiatowa P2328W). Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 71, ustala się:
  - 1) na części terenu **1 KDL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) wyznaczenie terenów o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu.

16. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **3 - 8 KDL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 71, ustala się:
  - 1) na terenach **3, 4 i 6 KDL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
17. Wyznacza się pas terenu o zmiennej szerokości 0-2 m, oznaczony symbolem **9 KDL** na poszerzenie istniejącej drogi, przebiegającej wzdłuż granicy terenu objętego planem (ul. Batalionów Chłopskich w granicach miasta Mława)
18. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1 – 8 KDD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 72, ustala się:
  - 1) na terenach **1 i 2 KDD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
19. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 – 7 KDW**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 73, ustala się:
  - 1) na terenach **6 i 7 KDW** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
20. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
21. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) bud. gosp. nr 4 mur. - karta GEZ nr 49;
  - 2) dom nr 25 mur. - karta GEZ nr 50;
  - 3) dom nr 58 mur. - karta GEZ nr 52;
  - 4) dom nr 112 mur. - karta GEZ nr 53;
  - 5) dom nr 117 mur. - karta GEZ nr 54;
  - 6) dom nr 146 mur. - karta GEZ nr 55;
  - 7) zagroda nr 148 dom mur., bud. gosp. mur. - karta GEZ nr 56;oraz stanowiska archeologicznego 38-60/2.

### **§ 30. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości NIEGOCIN.**

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 9 MN**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 37, ustala się:
  - 1) na terenie **4 MN** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 12 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenie **8 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.

- 2) na terenie **3 RM** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 - 3 U**.
5. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
6. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 9 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) na terenach **5 - 9 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **6 RZ** i **7 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) zakaz wznoszenia budynków;
  - 4) na terenie **5 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 5) na terenie **5 RZ**, obowiązek uwzględnienia istniejących pomników przyrody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 28 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
  - 1) na terenach **19 - 28 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 19 ZLD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 66, ustala się:
  - 1) na terenach **4 - 19 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Wyznacza się tereny głównych rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami **1 – 5 WR**.
10. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **1 KDZ** (droga powiatowa P2301W).
11. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1 - 2 KDL**.
12. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 - 2 KDW**.
13. Wyznacza się pas terenu o zmiennej szerokości 3 - 4 m, oznaczony symbolem **3 KDW**, na poszerzenie istniejącej drogi, przebiegającej wzdłuż granicy terenu objętego planem.
14. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
15. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się ochronę poniższych, istniejących pomników przyrody:
  - 1) lipa drobnolistna (drzewo „Kaśka”) - dz. 3107/1 – pomnik nr 1;
  - 2) jesion wyniosły – dz. 3107/1 – pomnik nr 2;
  - 3) modrzew europejski – dz. 3107/1 – pomnik nr 3.

16. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) wiatrak dz. nr 103/2 drewn. – karta GEZ nr 57
- 2) dom nr 3 mur. – karta GEZ nr 58;
- 3) dom nr 6 drewn. – karta GEZ nr 59;
- 4) dom nr 19 mur. – karta GEZ nr 60;
- 5) dom nr 29 mur. – karta GEZ nr 61;
- 6) dom nr 30 mur. – karta GEZ nr 62;
- 7) dom nr 32 mur. – karta GEZ nr 63;
- 8) dom nr 53 drewn. – karta GEZ nr 64;
- 9) dom nr 78 mur. – karta GEZ nr 65;
- 10) dom nr 80 drewn. – karta GEZ nr 66;
- 11) dom nr 85 drewn. – karta GEZ nr 67;
- 12) dom nr 90 drewn. – karta GEZ nr 98;

oraz stanowisk archeologicznych:

- 1) stanowisko 39-58/10;
- 2) stanowisko 39-58/11.

### § 31. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości PARCELE ŁOMSKIE.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 38 MN**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 37, ustala się:

- 1) na terenach **6 - 8 MN**, **15 - 25 MN** i **28 - 29 MN** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie **36 MN**, obowiązek uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach **32 MN** i **33 MN** nie obowiązują ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w § 31 pkt 7 i 8;
- 4) na terenach **17 -19 MN** minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 750 m<sup>2</sup>;

2. Na terenach **32 MN** i **33 MN**, obowiązek uwzględnienia poniższych ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość działki - 6 m,
  - b) powierzchnia działki – minimum 200 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
- 2) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,20 maksimum 1,20;
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 200 m<sup>2</sup>;



- d) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,70,
  - e) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
  - f) gabaryty budynków:
    - budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci 45°, o wysokości maksimum 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
    - budynki usługowe, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu,
  - g) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną.
3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 4 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
    - 1) na terenach **1 RM, 3 RM i 4 RM** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 2) na terenie **2 RM** możliwość realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji zwierzęcej położonych w zwartej zabudowie o wielkości obsady do 60 DJP;
  4. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 – 7 U**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 41, ustala się:
    - 1) na terenach **1 U i 2 U** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  5. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
  6. Wyznacza się tereny usług oraz zabudowy składowej, magazynowej i produkcyjnej, oznaczone symbolami **1 – 3 U.P**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 48, ustala się:
    - 1) na terenie **3 U.P** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  7. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony symbolem **1 IW**;
  8. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 9 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
    - 1) na terenach **1 RZ i 6 - 9 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 2) zakaz wznoszenia budynków.
  9. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 16 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
    - 1) na części terenu **1 ZL** i terenach **11 - 15 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 2) na terenie **1 ZL** konieczność uwzględnienia bunkrów Linii Obrony 1939, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 13 ZLD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 66, ustala się:
  - 1) na terenach **11 - 13 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania n w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
11. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **1 KDG** (droga wojewódzka W563). Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 69, ustala się:
  - 1) na części terenu konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
12. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1 – 5 KDL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 71, ustala się:
  - 1) utrzymanie terenu **1 KDL** (droga powiatowa P2303W) o szerokości około 12-15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na terenie drogi **2 KDL** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) utrzymanie terenu **5 KDL** o szerokości około 20-30 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu.
13. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1 – 8 KDD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 72, ustala się:
  - 1) na terenie drogi **8 KDD** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) utrzymanie terenu **1 KDD** o szerokości około 10-13 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu.
14. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 – 20 KDW**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 73, ustala się:
  - 1) na terenach dróg **3, 4 i 7 – 13 KDW** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) droga **10 KDW** zakończona placem do zawracania (ok. 20x20m), bez bezpośredniego włączenia do drogi **1 KDG** (droga główna nr W563) - połączenie komunikacyjne z drogą **1 KDG** poprzez drogę lokalną **2 KDL**.
15. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
16. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się ochronę poniższych, istniejących pomników przyrody:
  - 1) dąb szypułkowy – dz. 13/38 – pomnik nr 1.

### § 32. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości RUMOKA.

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 12 MN**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 37, ustala się:
  - 1) na terenie **8 MN** zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów zbiornika wodnego, utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy, modernizacji i remontu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1 - 2 MW**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 38, ustala się:
  - 1) na terenie **2 MW** zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów zbiornika wodnego, utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy, modernizacji i remontu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 14 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenach **1, 3, 6 i 9 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;
  - 2) na części terenu **9 RM** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 – 4 U**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 41, ustala się:
  - 1) na terenie **2 U** zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów zbiornika wodnego, utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy, modernizacji i remontu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
7. Wyznacza się teren usług oraz zabudowy składowej, magazynowej i produkcyjnej, oznaczony symbolem **1 U.P**.
8. Wyznacza się teren produkcji, składów, magazynów, oznaczony symbolem **1 P**.
9. Wyznacza się teren specjalistycznej produkcji w gospodarstwach rybackich, oznaczony symbolem **1 Pr**.
10. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony symbolem **1 IW**.
11. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem **1 IK**.
12. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1– 13 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) na części terenów **7 RZ i 12 RZ** oraz terenach **8 - 11 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) na terenach **8 - 11 RZ** i części terenu **12 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) na części terenu **9 RZ** konieczność uwzględnienia rezerwatu przyrody „**OLSZYNY RUMOCKIE**” - zagospodarowanie zgodnie z planem ochrony dla tego rezerwatu;
  - 5) na części terenu **9 RZ** konieczność uwzględnienia specjalnego obszaru ochrony siedlisk ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 6) na terenie **12 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
13. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 23 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
- 1) na terenach **12 ZL** i **14 - 23 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **22 ZL** i **23 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenach **15 - 17 ZL** i **21 ZL** konieczność uwzględnienia rezerwatu przyrody „**OLSZYNY RUMOCKIE**” - zagospodarowanie zgodnie z planem ochrony dla tego rezerwatu;
  - 4) na terenach **15 - 17 ZL** i **21 ZL** konieczność uwzględnienia specjalnego obszaru ochrony siedlisk ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
14. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 - 14 ZLD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 66, ustala się:
- 1) na terenach **11 - 14 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenie **13 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenie **6 ZLD** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
15. Wyznacza się teren zieleni urządzonej (parkowej), oznaczony symbolem **1 ZP**;
16. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1 Z**.
17. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ZD**;
18. Wyznacza się teren wód powierzchniowych (zbiornik wodny), oznaczony symbolem **1 WS**.
19. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Mławka), oznaczone symbolami **2 – 3 WS**.
20. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Kozak), oznaczone symbolami **4 – 5 WS**.
21. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **1 KDZ** (droga powiatowa P2333W).

22. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **2 KDZ** (droga powiatowa P2301W).
23. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL** (droga powiatowa P2332W).
24. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **2 KDL**.
25. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1 – 5 KDD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 72, ustala się:
  - 1) utrzymanie terenu **1 KDD** o szerokości około 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub pobocznymi utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) utrzymanie terenów **2 KDD, 4 KDD i 5 KDD** o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub pobocznymi utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu.
26. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 – 3 KDW**.
27. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
28. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) gorzelnia dz. nr 334 mur. – karta GEZ nr 68;
  - 2) szkoła (obecnie bud. mieszkalny) nr 102 mur. – karta GEZ nr 69
  - 3) dom nr 5 mur. – karta GEZ nr 70;
  - 4) dom nr 8 mur. – karta GEZ nr 71;
  - 5) dom nr 12 mur. – karta GEZ nr 72;
  - 6) dom nr 45 mur. – karta GEZ nr 73;oraz stanowisk archeologicznych:
  - 1) stanowisko 39-58/12;
  - 2) stanowisko 39-58/13.

### **§ 33. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości TURZA MAŁA.**

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 11 MN**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 37, ustala się:
  - 1) na terenach **5 MN i 6 MN** zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów rzeki, utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy, modernizacji i remontu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1 - 2 MW**.
4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 15 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenach **2, 4, 6, 7, 8 i 10 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;
  - 2) na części terenu **8 RM** i terenach **13 - 15 RM** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) na terenach **8 RM** i **13 RM** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 – 4 U**.
6. Wyznacza się teren oświaty, oznaczony symbolem **1 UO**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 43, ustala się:
  - 1) teren **1 UO**, stanowi przestrzeń publiczną, zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały.
7. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
8. Wyznacza się teren usług oraz zabudowy składowej, magazynowej i produkcyjnej, oznaczony symbolem **1 U.P**.
9. Wyznacza się teren produkcji, składów, magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 P**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 49, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów rzeki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. Wyznacza się tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej, oznaczone symbolami **1 – 3 Pz**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 50, ustala się:
  - 1) na terenie **3 Pz** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony symbolem **1 IW**.
12. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony symbolem **1 KS**.
13. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 9 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) na części terenu **9 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na części terenu **9 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) na terenach **5** i **9 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
14. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 47 ZL**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 65, ustala się:
  - 1) na terenach **39 - 45 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **2 ZL**, **6 ZL** i **35 ZL** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenie **32 ZL** konieczność uwzględnienia bunkrów Linii Obrony 1939, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

15. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 - 23 ZLD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 66, ustala się:
  - 1) na terenach **21 ZLD** i **22 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **14 ZLD** i **20 ZLD** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
16. Wyznacza się teren zieleni urządzonej (parkowej), oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ZP**.
17. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Mławka), oznaczone symbolami **1 - 2 WS**.
18. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Krupionka), oznaczone symbolami **3 - 4 WS**.
19. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Gwazda), oznaczone symbolami **5 - 6 WS**.
20. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **1 KDG** (droga wojewódzka W563).
21. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL** (droga powiatowa P2303W).
22. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **2 KDL** (droga powiatowa P2328W).
23. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **3 KDL**.
24. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **1 KDD**.
25. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 - 7 KDW**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 73, ustala się:
  - 1) dla drogi **2 KDW** likwidacja istniejącego włączenia do drogi **1 KDG** (droga wojewódzka nr 563) - połączenie komunikacyjne z drogą **1 KDG** poprzez drogę dojazdową **1 KDD**.
26. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
27. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) bud. gosp. nr 3 mur. - karta GEZ nr 74;
  - 2) dom nr 4 mur. - karta GEZ nr 75;
  - 3) dom nr 22 mur. - karta GEZ nr 76;
  - 4) dom nr 43 drew. - karta GEZ nr 77;
  - 5) dom nr 44 mur. - karta GEZ nr 78;
  - 6) dom nr 70 mur. - karta GEZ nr 79;
  - 7) dom nr 78 mur. - karta GEZ nr 80;
  - 8) dom nr 82 mur. - karta GEZ nr 81;
  - 9) dom nr 91 mur. - karta GEZ nr 82;
  - 10) dom nr 93 mur. - karta GEZ nr 83;
  - 11) dom nr 94 mur. - karta GEZ nr 84;
  - 12) zagroda nr 99 – dom i bud. gosp. mur. - karta GEZ nr 85;oraz stanowisk archeologicznych:
  - 1) stanowisko 38-59/3;
  - 2) stanowisko 38-59/4;
  - 3) stanowisko 38-59/5;

- 4) stanowisko 38-59/6;
- 5) stanowisko 38-59/7;
- 6) stanowisko 38-59/8;
- 7) stanowisko 38-59/9;
- 8) stanowisko 38-59/10;
- 9) stanowisko 38-59/11;
- 10) stanowisko 38-58/11;

#### **§ 34. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości TURZA WIELKA.**

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 - 10 MN**.
3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1 MW**.
4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 - 17 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenach **2, 4, 5, 6 i 8 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;
  - 2) na terenach **15 - 17 RM** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenach **15 - 17 RM** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 - 4 U**.
6. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
7. Wyznacza się tereny usług oraz zabudowy składowej, magazynowej i produkcyjnej, oznaczone symbolami **1 - 2 U.P**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 48, ustala się:
  - 1) na części terenu **1 U.P** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Wyznacza się teren specjalistycznej produkcji zwierzęcej, oznaczony symbolem **1 Pz**;
9. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja i odprowadzenie ścieków, oznaczony symbolem **1 IK**.
10. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 - 9 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) na terenach **1 - 5 RZ i 7 - 9 RZ** ustala się zakaz wznoszenia budynków;
  - 2) na terenie **6 RZ**, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość realizacji zabudowy w nowych siedliskach rolniczych
  - 3) na części terenu **6 RZ** i na terenach **8 RZ i 9 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;



- 4) na części terenów **6 RZ** i **9 RZ** oraz na terenie **8 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach **6 RZ** i **7 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 16 ZL**.
12. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 3 ZLD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 66, ustala się:
  - 1) na terenach **2 ZLD** i **3 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na części terenu **3 ZLD** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
13. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ZD**;
14. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Mławka), oznaczone symbolami **1 – 2 WS**.
15. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **1 KDG** (droga wojewódzka W563).
16. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **1 KDZ** (droga powiatowa P2333W).
17. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL** (droga powiatowa P2302W).
18. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **2 – 3 KDL**.
19. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1 – 4 KDD**.
20. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 – 4 KDW**.
21. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami **1 – 3 Kp**.
22. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
23. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) kapliczka przydrożna dz.169 mur. - karta GEZ nr 86;
  - 2) bud. gosp. nr 62 mur. - karta GEZ nr 87;
  - 3) dom nr 106 drew. - karta GEZ nr 88;
  - 4) dom nr 125 mur. - karta GEZ nr 89;stanowisk archeologicznych:
  - 1) stanowisko 38-59/1;
  - 2) stanowisko 38-59/2.

### **§ 35. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości WOLA KĘCZEWSKA.**

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 8 MN**.
3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 10 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenach **1 RM, 3 - 9 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.
4. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 – 4 U**.
5. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
6. Wyznacza się tereny powierzchniowej eksploatacji złóż surowców naturalnych, oznaczone symbolami **1 – 3 PG**;
7. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja i odprowadzenie ścieków, oznaczony symbolem **1 IK**;
8. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 14 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) na terenie **9 RZ** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz wznoszenia budynków.
9. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 37 ZL**.
10. Wyznacza się tereny rolnicze o korzystnych warunkach do zalesienia – docelowo przeznaczone do zalesień, oznaczone symbolami **1 – 9 ZLD**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 66, ustala się:
  - 1) na terenie **9 ZLD** obowiązek uwzględnienia stanowiska archeologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
11. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (rzeka Krupionka), oznaczone symbolami **1 – 3 WS**.
12. Wyznacza się tereny głównych rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami **1 – 5 WR**.
13. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL** (droga powiatowa P2302W).
14. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **2 KDL**.
15. Wyznacza się pas terenu **3 KDL** o szerokości 2 m, umożliwiający uzyskanie docelowo szerokości 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu.
16. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 – 4 KDW**.
17. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
18. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) bud. gosp. nr 4 mur. – karta GEZ nr 91
  - 2) dom nr 22 drewn. – karta GEZ nr 92
  - 3) dom nr 48 mur. – karta GEZ nr 93
 oraz stanowisk archeologicznych:
  - 1) stanowisko 38-58/9;
  - 2) stanowisko 38-58/10.

### § 36. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości ZAWADY.

1. Przy zagospodarowaniu wyznaczonych planem terenów ( z wyłączeniem terenu **11 RZ** i części terenu **12 RZ**) ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu (Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 – 2 MN**.
3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 13 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się:
  - 1) na terenach **2 – 7 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;
  - 2) na terenach **5 - 7 RM** i **9 - 13 RM** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1 – 3 U**.
5. Wyznacza się teren usług oświaty, oznaczony symbolem **1 UO**.
6. Wyznacza się teren sportu, oznaczony symbolem **1 US**.
7. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja i odprowadzenie ścieków, oznaczony symbolem **1 IK**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 56, ustala się:
  - 1) konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Wyznacza się tereny zabytkowych parków podworskich, oznaczone symbolami **1 ZPz**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 60, ustala się:
  - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji oraz istniejącej zabudowy a zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
9. Wyznacza się teren zieleni urządzonej (parkowej), oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ZP**.
10. Wyznacza się tereny rolnicze i zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1 – 14 RZ**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 63, ustala się:
  - 1) na terenach **5 - 13 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach **5 RZ**, **7 - 9 RZ** i części terenu **12 RZ** i **13 RZ** ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze wdrażania działań ochronnych dla obszaru Natura 2000, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) zakaz wznoszenia budynków.
11. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1 – 3 ZL**.
12. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1 KDZ** (droga powiatowa P2301W).
13. Wyznacza się tereny dróg (ulic) publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **2 KDZ** (droga powiatowa P2333W).

14. Wyznacza się teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1 KDL**.
15. Wyznacza się tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 – 5 KDW**.
16. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów zawarto w paragrafach od 37 do 74.
17. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) park dworski dz. 530/14 (rejestr zab. A-145 z 12.04.1962r.) – karta GEZ nr 102;
  - 2) dwór drew. dz. 530/14 (rejestr zab. A-145 z 12.04.1962r.) – karta GEZ nr 94;
  - 3) dwór mur. dz. 530/14 (rejestr zab. A-145 z 12.04.1962r.) – karta GEZ nr 95;
  - 4) dom nr 24 drew. – karta GEZ nr 96;
  - 5) dom nr 56 mur. – karta GEZ nr 97.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla funkcji podstawowej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 4) funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespólnych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespólna z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
- 6) zakaz lokalizowania:
  - a) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość działki - 20 m,
  - b) w szczególnych przypadkach, wynikających m.in. z ukształtowania terenu, dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m,
  - c) powierzchnia działki - minimum 800 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,10 maksimum 1,00;
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m<sup>2</sup>;
  - d) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40,
  - e) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

- 9) gabaryty budynków:
- a) budynki mieszkalne – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - b) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - c) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
- 10) zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 11) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 12) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust.7;
- 13) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 14) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszne, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 15) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
- 16) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 17) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzone, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;

- 4) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość działki - 20 m,
  - b) powierzchnia działki- minimum 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,20 maksimum 2,0;
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
  - e) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
  - f) gabaryty budynków:
    - budynki mieszkalne – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 16 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    - budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połąci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
- 8) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 9) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 10) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust.7;
- 11) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 12) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

- 13) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
- 14) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 15) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ML**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzone, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów usług nieuciążliwych;
- 4) funkcja usługowa realizowana może być w budynku rekreacji indywidualnej, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z jego bryłą;
- 5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
- 6) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość działki - 20 m,
  - b) powierzchnia działki - minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,05 maksimum 1,0;
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m<sup>2</sup>;
  - d) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
  - e) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 9) gabaryty budynków:
  - a) budynki rekreacji indywidualnej – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 9 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

- b) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 9 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - c) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
- 10) zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) dla funkcji rekreacji indywidualnej co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
  - c) dla funkcji usługowej co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 11) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 12) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust.7;
- 13) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 14) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 15) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
- 16) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 17) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - adaptacja, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi (w tym usługi agroturystyki), zieleń urządzona, drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji zwierzęcej położonych w zwartej zabudowie o wielkości obsady do 40 DJP;
- 4) dla terenu **2 RM** w Parcelach Łomskich i terenów **3 RM – 7 RM** w Łomii możliwość realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji zwierzęcej położonych w zwartej zabudowie o wielkości obsady do 60 DJP;



- 5) zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
- 6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 1,2;
  - c) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,5 ha;
  - d) gabaryty budynków:
    - budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci 45°, o wysokości maksimum 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
    - budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu.
- 7) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 9) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 9) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- 10) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 11) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 12) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 13) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 14) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
- 4) dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
- 5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
- 6) zakaz lokalizowania:
  - a) zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość działki - 20 m,
  - b) powierzchnia działki - minimum 800 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 8) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 800 m<sup>2</sup>;
- 9) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,10,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
  - d) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
  - e) gabaryty budynków:
    - budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
- 10) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
  - c) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.

- 11) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 12) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 13) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 14) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 15) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 16) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług kultury (zabudowa i zagospodarowanie związane z funkcjonowaniem parafii rzymsko-katolickiej);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów - garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleni urządzone, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 12;
- 4) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
- 5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
- 6) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 1,40, minimum 0,20,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40,
  - d) gabaryty:
    - budynki usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
    - budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.

- 8) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 9) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych;
- 10) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych, związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 11) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 12) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszne, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 13) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 14) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 43.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług oświaty, kultury, administracji oraz sportu, wypoczynku i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów - garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) utrzymanie funkcji administracji (Urząd Gminy) na terenie **1 UO** w Lipowcu Kościelnym;
- 4) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespółona z bryłą budynku usługowego;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc i obiektów sprzyjających gromadzeniu się osób oraz integracji społecznej;
- 6) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 1,40, minimum 0,20,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40,

- d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 8) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 9) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych;
- 10) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych, związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 11) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 12) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 13) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 14) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzone, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg;
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z funkcją terenu;
- 4) teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 1,00, minimum 0,02,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,20,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;

- 6) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - b) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 8) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 9) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 10) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 11) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 12) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 45.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US.UT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) zabudowy na terenach **1 - 2 US.UT** i **5 - 6 US.UT**,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg;
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z funkcją terenu;
- 4) teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość działki - 50 m,
  - b) powierzchnia działki - minimum 0,50 ha,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

- 6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenów **3 US.UT** i **4 US.UT**, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 0,40, minimum 0,02,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,25,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 7) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - b) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne;
- 9) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 10) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 11) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 12) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 13) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rekreacji i wypoczynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzone, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków;
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg;
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z funkcją terenu;

- 4) teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 5) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe ;
- 7) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 8) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 9) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 10) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 11) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UKS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - utrzymanie istniejącej stacji paliw z możliwością rozbudowy i realizacją nowych obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji i podróży, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych;
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg;
- 4) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 0,40, minimum 0,02,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40,
  - d) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,



- e) gabaryty budynków:
- budynki z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
  - c) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych;
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 7) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 8) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 9) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 10) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 11) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 48.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U.P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług (w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) oraz obiektów produkcji i zabudowy składowej i magazynowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, parkingi, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość realizacji zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług, produkcji składów i magazynów ściśle z nimi związanej (w tym obiektów o funkcji administracyjnej i pomocniczej zabudowy technicznej) oraz funkcji mieszkaniowej dla właściciela,
- 4) dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i remontu;
- 5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość działki - 20 m,

- b) powierzchnia działki - minimum 0,15 ha,
  - c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – zgodnie z układem istniejących granic działek;
- 7) zakaz lokalizowania:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 1,40, minimum 0,20,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50,
  - d) gabaryty:
    - budynki usługowe, składowe, magazynowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,
    - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
- 9) zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
  - c) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.
- 10) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 11) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 12) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 13) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 14) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
- 15) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;

- 16) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – produkcja, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleni urządzone, parkingi, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość realizacji zabudowy niezbędnej do funkcjonowania produkcji, składów i magazynów ściśle z nimi związanej (w tym obiektów o funkcji administracyjnej i pomocniczej zabudowy technicznej) oraz funkcji mieszkaniowej dla właściciela,
- 4) dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i remontu;
- 5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość działki- 25 m,
  - b) powierzchnia działki- minimum 0,30 ha,
  - c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – zgodnie z układem istniejących granic działek;
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 0,3 ha;
- 8) zakaz lokalizowania:
  - a) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 9) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 1,00, minimum 0,20,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50,
  - d) gabaryty:
    - budynki produkcyjne, składowe lub magazynowe o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,
    - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
- 10) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

- b) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
  - c) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.
- 11) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe e;
  - 12) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
  - 13) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
  - 14) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
  - 15) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
  - 16) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
  - 17) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 50.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Pz**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, garaże, zieleń urządzona, parkingi, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość realizacji zabudowy niezbędnej do funkcjonowania produkcji, składów i magazynów ściśle z nimi związanej (w tym obiektów o funkcji administracyjnej i pomocniczej zabudowy technicznej);
- 4) dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i remontu;
- 5) zabudowa garażowa, magazynowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku produkcyjnego;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość działki - 25 m,
  - b) powierzchnia działki- minimum 0,30 ha,
  - c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – zgodnie z układem istniejących granic działek;
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 0,3 ha;

- 8) możliwość realizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady do 210 DJP i rozbudowy istniejących do wielkości obsady do 210 DJP oraz możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub obsługi tych obiektów, z zachowaniem zasad:
- nowe objekty produkcji zwierzęcej o wielkości obsady w granicach od 60 do 210 DJP mogą być realizowane w odległości minimum: 150 m od obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady od 60 do 100 DJP, 300 m od obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady od 101 do 150 DJP oraz 500 m od obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady od 151 do 210 DJP,
  - minimalne odległości obiektów produkcji zwierzęcej od terenów istniejącej i planowanej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi: 300 m przy wielkości obsady 60-100 DJP, 500 m przy wielkości obsady 101-150 DJP oraz 1200 m przy wielkości obsady 151-210 DJP,
- 9) istniejące objekty produkcji zwierzęcej położone w zwartej zabudowie mogą być rozbudowane do wielkości obsady do 40 DJP;
- 10) zakaz lokalizowania:
- a) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 11) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 1,00, minimum 0,20,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50,
  - d) gabaryty:
    - budynki produkcyjne, składowe lub magazynowe o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,
    - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
- 12) zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
  - c) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych;
- 13) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 14) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;

- 15) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 16) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 17) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
- 18) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
- 19) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 20) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 51.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Pr**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - produkcja w gospodarstwach rybackich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, garaże, zieleń urządzona, parkingi, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) utrzymanie istniejącej zabudowy a zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizowania:
  - a) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 5) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
  - c) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych;
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 7) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 8) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

- 9) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 10) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 12) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 52.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - odkrywkowa eksploatacja złoża (żwiry i piaski), zgodnie z koncesją na wydobywanie kopaliny oraz wymaganą przepisami dokumentacją, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona oraz izolacyjna, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zwałowania surowca w związku z prowadzeniem eksploatacji złoża oraz mas ziemnych i materiału mineralnego przeznaczonych do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) przeznaczenie docelowe terenu, po rekultywacji - zgodnie z koncesją na wydobywanie kopaliny oraz wymaganą przepisami dokumentacją, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zakaz lokalizowania:
  - a) wszelkich urządzeń, budowli i budynków oraz jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania niezgodnego z przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) na terenach rekultywowanych nie dopuszcza się realizacji budynków,
  - c) zakaz składowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną eksploatacją złoża i przeróbką kruszywa;
- 6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźników zabudowy oraz intensywności zabudowy nie ustala się,
  - b) realizacja obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z koncesją na wydobywanie kopaliny oraz wymaganą przepisami dokumentacją, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej nie ustala się;
- 8) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;

- 9) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 10) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 11) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 12) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 13) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 14) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 15) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 53.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami EF, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny elektrowni fotowoltaicznych.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleni urządzonej oraz izolacyjnej, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) lokalizacja obiektów przeznaczenia podstawowego wraz z urządzeniami technologicznymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektu o mocy do 5 MW,
  - c) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i placów, związanych z eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,
  - d) obowiązek zabezpieczenia odgromowego oraz odpowiedniego zabezpieczenia przed porażeniem prądem elektrycznym,
  - e) zakaz wykorzystywania konstrukcji jako nośnika reklamowego, z wyjątkiem oznaczeń producenta,
  - f) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - g) ostateczna, szczegółowa lokalizacja elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną zostanie określona w projekcie zagospodarowania terenu, na etapie projektu budowlanego;
- 5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy terenu istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,



- b) intensywność zabudowy: maksimum 0,80, minimum 0,05,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,80,
  - d) gabaryty:
    - budynki o maksymalnej wysokości 6 m, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,
  - e) maksymalna wysokość instalacji i urządzeń – 6 m;
- 6) zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 8) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 9) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 10) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 11) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
- 12) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 13) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 54.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny parkingów (miejsca postojowe w formie otwartego parkingu terenowego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona oraz izolacyjna, dojścia, ogrodzenia oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach **1 KS** w Lewiczynie i Lipowcu Kościelnym dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji i podróźnych.
- 4) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,

- c) budynków (poza terenami **1 KS** w Lewiczynie i Lipowcu Kościelnym);
- 5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu **1 KS** w Lewiczynie i Lipowcu Kościelnym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,1 maksimum 1,0.
  - c) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,5.
  - d) gabaryty budynków - maksymalna wysokość 9 m, z dachem o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 6) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 0,5 m, wykonanych z trwałych materiałów;
- 7) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
  - c) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń;
- 8) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 9) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 10) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 11) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 12) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 13) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 55.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe infrastruktura techniczna wodociągów (obiekty budowlane i urządzenia ujęcia wody);
- 2) zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: ogrodzenia, dojścia i drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 4) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 0,35, minimum 0,05,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40,
  - d) gabaryty:
    - obiekty budowlane z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
- 6) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 8) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 10) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 11) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 12) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 56.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe infrastruktura techniczna kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków;

- 2) zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: ogrodzenia, dojścia i drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 0,30, minimum 0,05,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40,
  - d) gabaryty:
    - obiekty budowlane z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
- 6) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 8) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 10) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 11) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 12) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IO, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe infrastruktura techniczna gospodarki odpadami - składowisko odpadów, z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych;
- 2) zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: ogrodzenia, dojścia i drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0,10,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50,
  - d) gabaryty:
    - obiekty budowlane z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
- 6) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 8) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 10) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 11) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 12) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejący cmentarz parafialny (tereny grzebalne, kolumbaria, urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem cmentarza w tym: dom przedpogrzebowy, kostnica, zaplecze administracyjno-gospodarcze, kaplica, garaże);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: drogi dojazdowe, parkingi, ciągi piesze, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu oraz realizację nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
- 5) zakaz lokalizowania:
  - a) funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury techniczne i dróg;
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 0,35, minimum 0,05,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,20,
  - d) terenu nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,
  - e) gabaryty budynków:
    - budynki usługowe z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 20 m. a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m,
    - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
- 7) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 15 % powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 10) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 11) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

- 12) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 13) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzona (zielony skwer, park z zielenią wysoką, otwarte zbiorniki wodne);
- 2) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: boiska sportowe, place zabaw, dojścia i drogi dojazdowe, parkingi, ogrodzenia oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 70 % powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 6) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust.7;
- 7) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 8) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 9) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 11) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących

**§ 60.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZPz**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejący zabytkowy park podworski;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 3) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: dojścia i drogi dojazdowe, parkingi, ogrodzenia oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ustaleń w pkt. 2;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji oraz zabudowy a zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach;
- 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej o charakterze czasowym: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, widowiska, spektakle, plenery itp.), bez możliwości realizacji trwałych, stałych obiektów kubaturowych i przy zachowaniu ustaleń w pkt. 2;
- 6) konieczność ochrony zieleni parkowej a wszelkie działania przy zachowaniu ustaleń w pkt. 2;
- 7) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów zgodnie z ustaleniami w pkt. 2;
- 8) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 10) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 11) możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 12 i § 17 ust.7;
- 12) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, przy zachowaniu ustaleń w pkt. 2;
- 13) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 14) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 15) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących

**§ 61.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, parkingi, zieleni urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;



- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy i budowę nowych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 35 m<sup>2</sup>,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 0,05, minimum 0,01,
  - c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,07,
  - d) tereny należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
  - e) gabaryty budynków:
    - budynki z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7,0 m. a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 7) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 70% powierzchni działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 9) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
- 10) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych:
  - a) 2 miejsca postojowe na 5 ogródków działkowych,
  - b) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,
- 11) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 12) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 13) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 20;

- 14) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 15) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 62.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń naturalna;
- 2) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i drogi dojazdowe, ogrodzenia i mała architektura;
- 3) zakaz realizacji zabudowy;
- 4) możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) zasady ochrony środowiska:
  - a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 6) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 8) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 9) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 10) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia;
- 11) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 20;
- 12) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 13) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 63.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych;

2) zakaz lokalizowania:

- a) budynków poza obszarami wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, niezwiązanych z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno-spożywczym na gruntach rolnych klasy I-III,
- d) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) w obszarach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami nowych budynków i urządzeń związanych z hodowlą i chowem zwierząt o wielkości obsady do 210 DJP oraz funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub obsługi tych obiektów, z zachowaniem zasad:
  - nowe obiekty produkcji zwierzęcej o wielkości obsady w granicach od 60 do 210 DJP mogą być realizowane w odległości minimum: 150 m od obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady od 60 do 100 DJP, 300 m od obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady od 101 do 150 DJP oraz 500 m od obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady od 151 do 210 DJP,
  - minimalne odległości obiektów produkcji zwierzęcej od terenów istniejącej i planowanej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi: 300 m przy wielkości obsady 60-100 DJP, 500 m przy wielkości obsady 101-150 DJP oraz 1200 m przy wielkości obsady 151-210 DJP,

- b) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
- c) terenów zieleni i ogródków działkowych,
- d) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
- e) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;

4) dla nowej zabudowy zagrodowej, dopuszczanej na terenach rolnych, ustala się:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- b) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,5 ha;
- c) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 0,5,
- d) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,3,
- e) teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej,
- f) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
- g) gabaryty:
  - budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m. a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku,

- dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° i wysokości maksimum 12 m;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 6) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 7;
- 7) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 8) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 9) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 10) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 11) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia;
- 12) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 20;
- 13) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 64.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RZw**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe, tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
  - b) terenów zieleni i ogródków działkowych,
  - c) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
  - d) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
- 5) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia;

- 6) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenażowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 20;
- 7) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
- 8) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 65.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia oraz drogi wewnętrzne;
- 2) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
- 3) gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
- 4) na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
  - a) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
  - b) urządzenia ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
  - c) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
- 5) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych;
- 6) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych konieczność zachowania zasad określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków.

**§ 66.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZLD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – możliwość zalesienia wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych.

**§ 67.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych – fragmenty rzek: Mławka, Kozak, Krupionka, Gwiazda i Dwukolanka oraz zbiorników wodnych;
- 2) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów z wyjątkiem: służących regulacji wód, gospodarowaniu wodą, zabezpieczających przed powodzią oraz infrastruktury transportowej i rekreacyjnej;
- 3) dopuszcza się wykonywanie wszelkich prac związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów (w tym także działań związanych z ochroną przeciwpowodziową), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) ustala się ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych rzeki i terenów nadbrzeżnych,
  - b) zakaz zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego,
  - c) zakaz niszczenia roślinności nadwodnej.

§ 68. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
- 2) możliwość działań związanych z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 69. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych klasy głównej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 25 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
- 9) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

§ 70. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych klasy zbiorczej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 7) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
- 9) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**§ 71.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych klasy lokalnej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) wyznaczenie pasów terenu umożliwiających realizację dróg klasy lokalnej (jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
- 9) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**§ 72.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) wyznaczenie pasów terenu umożliwiających realizację dróg klasy dojazdowej (jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 7) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
- 9) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

**§ 73.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
- 4) dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
- 8) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej;
- 9) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
- 10) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**§ 74.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Kp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - na urządzenie ciągów ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość dróg ustala się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających;
- 3) dopuszcza się utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
- 4) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych).



## ROZDZIAŁ IV

### Ustalenia końcowe

§ 75. Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu (zgodnie z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN, MW, ML, RM, U, UK, UO, US, US.UT, UT, UT, UKS, U.P, P, Pz, Pr, PG, EF, KS;**
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **IW, IK, IO, ZC, ZP, ZPz, ZD, Z, RZ, RZw, ZL, ZLD, WS, WR, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW i Kp.**

§ 76. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipowiec Kościelny.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Lipowiec Kościelny

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*Rafał Wośko*  
mgr Rafał Wośko

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLADU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIEM O SPOSOBIE ROZPATRZENIA WNIESIONYCH UWAG**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Lipowiec Kościelny

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Gminy z dnia 15 lutego 2019		Uwagi
						uwaga	uwaga	uwaga	uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	13.11.2018	osoba fizyczna	przeznaczenia pod zalesienie	działka nr 65 Rumoka	2 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	•				
2	13.11.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie całej działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 44/1 Lomia	3 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	•				
3	13.11.2018	osoba fizyczna	likwidacja drogi drogi 3 KDD	działka nr 236/2 Lomia	droga dojazdowa 3 KDD	•				
4	14.11.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie części działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 464/1 Lewiczyn	17 RM - teren zabudowy zagrodowej		•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
5a	15.11.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie części działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 12/1 Lomia	1 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej		•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
5b	15.11.2018	osoba fizyczna	likwidacja rowu melioracyjnego w miejscu zrealizowanego budynku mieszkalnego	działka nr 12/2 obręb Lomia	1 WR - rów melioracyjny	•				
6	20.11.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie całej działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 72/1 Lomia	4 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	•				
				działka nr 116/4 Parcele Lomskie	16 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		•		•	właściciele działek nr 116/4 i 118 w trakcie procedowania planu nie zgłaszali zainteresowania powyższymi zmianami
7a	22.11.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-usługową całości terenu	działka nr 118 Parcele Lomskie	15 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		•		•	
				działki nr: 116/3, 116/5, 117, 119, 120/1, 120/2, 121 Parcele Lomskie	3 U.P. - teren usług, składów, magazynów i produkcji					uwaga bezprzedmiotowa

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
7b	22.11.2018	osoba fizyczna	wydziałenie nowej drogi	działka nr 116/2 i część działek nr: 116/3 i 116/5 Parcela Łomskie	7 KDW - droga wewnętrzna					uwaga bezprzedmiotowa (projekt planu zawiera w/w ustalenia)
			likwidacja istniejącej drogi	działka nr 119 Parcela Łomskie	3 U.P. - teren usług, składów, magazynów i produkcji					
7c	22.11.2018	osoba fizyczna	zmiana przebiegu granicy Zielonko-Rzegnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	działka nr 116/4 Parcela Łomskie	16 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					uwaga bezprzedmiotowa (plan nie ustala granic Obszarów Chronionego Krajobrazu)
				działka nr 118 Parcela Łomskie	15 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					
				działki nr: 116/3, 116/5, 117, 119, 120/1, 120/2, 121 Parcela Łomskie	3 U.P. - teren usług, składów, magazynów i produkcji					
7d	22.11.2018	osoba fizyczna	wjazd z drogi wojewódzkiej nr 563	działka nr 117 Parcela Łomskie	3 U.P. - teren usług, składów, magazynów i produkcji					uwaga bezprzedmiotowa (teren obecnie posiada włączenie do drogi nr 563)
8a	26.11.2018	osoba fizyczna	zmiana przeznaczenia działki z terenu przeznaczanego do załesienia na budownictwo jednorodzinne	działka nr 20 Parcela Łomskie	5 ZLD - teren przeznaczony do załesienia		●			niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
8b	26.11.2018	osoba fizyczna	zmiana przeznaczenia działki na budownictwo jednorodzinne	działka nr 82 Parcela Łomskie	4 ZL - teren lasu 6 ZLD - teren przeznaczony do załesienia		●			niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
9a	26.11.2018	osoba fizyczna	zapewnienie bezpośredniego włączenia komunikacyjnego do drogi wojewódzkiej nr 563	działka nr 156/3 Parcela Łomskie	24 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		●			plan nie zmienia ustaleń zawartych w poprzednim planie, w którym teren 24 MN posiada włączenie do drogi nr 563 - poprzez drogę 3 KDL po uwzględnieniu decyzji Nr 2L/RD-2/2019 z dnia 23.01.2019 r. wydanej przez MZDW Rejon Drogowy w Clechanowie w sprawie zezwolenia na lokalizację zjazdu indywidualnego
9b	28.11.2018	osoba fizyczna	dodanie w części tekstowej planu ustępu dopuszczającego zabudowę szeregową	działka nr 156/3 Parcela Łomskie	24 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		●			brak wniosku do planu w tym zakresie wprowadzenie zabudowy szeregowej w istoty sposób zmieni sposób zagospodarowania terenu 24 MN decyzja Nr 2L/RD-2/2019 z dnia 23.01.2019 r. wydana przez MZDW Rejon Drogowy w Clechanowie nie dotyczy zabudowy szeregowej - zgodnie z załącznikiem nr 1
10	28.11.2018	osoba fizyczna	dodanie w części tekstowej projektu planu ustępu dopuszczającego zabudowę szeregową	działka nr 109/35 Parcela Łomskie	30 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		●			brak możliwości zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej - uzgodnienia z M.Z.G.W. w Warszawie wprowadzenie zabudowy szeregowej w istoty sposób zmieni sposób zagospodarowania terenu decyzja Starosty Mławskiego Nr 16/2019 z dnia 14.01.2019 r. w sprawie pozwolenia na budowę
11	27.11.2018	osoba fizyczna	usunięcie drogi 1 KDW	działki nr 25/1 i 25/2 Krepa	17 RM - teren zabudowy zagrodowej	●				
12a	28.11.2018	osoba fizyczna	zastąpienie drogi 1 KDW drogą 1 KDD	działki nr 25/3, 350, 33, 39/3, 36/4, 36/5 Krepa	1 KDW - droga wewnętrzna		●			wprowadzenie do planu publicznej drogi dojazdowej KDD w istoty sposób zmieni sposób zagospodarowania terenów w jej sąsiedztwie
12b	28.11.2018	osoba fizyczna	usunięcie dróg wewnętrznych 2 KDW i 3 KDD	działka nr 25/3 Krepa	2 KDW i 3 KDW - drogi wewnętrzne	●				uwaga bezprzedmiotowa (plan zawiera proponowane ustalenia)
12c	28.11.2018	osoba fizyczna	uzupełnienie tekstu planu o ustalenia dotyczące szerokości wewnętrznej drogi dojazdowej obsługującej więcej niż 3 działki budowlane	działka nr 25/3 Krepa	2 MN, 3 MN, 4 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					
13a	3.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenia pod załesienie	działka nr 67 Rumoka	2 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej		●			
13b	3.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie całej działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 147/4 Rumoka	12 RM - teren zabudowy zagrodowej		●			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
14a	4.12.2018	osoba fizyczna	korakta linii rozgraniczającej tereny 3U oraz 35ZL	działka nr 166/9 Lewiczyn	35 ZL - teren lasów 3 U - teren usług		•		•	teren lasu wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
14b	4.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie części działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 166/9 Lewiczyn	35 ZL - teren lasów		•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
15	6.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie części działki pod produkcję	działka nr 344/4 Turza Wielka	7 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	•				
16	7.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie części działki pod zabudowę zagrodową	działka nr 339 Turza Mała	2 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	•				wyznaczenie linii zabudowy umożliwiającej realizację zabudowy zagrodowej na terenie RZ
17a	8.12.2018	osoba fizyczna	wykreślenie zabudowy z Gminnej Ewidencji Zabrytków	działka nr 198 Dobra Wola	4 RM - teren zabudowy zagrodowej					uwaga bezprzedmiotowa plan jedynie uwzględnia obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabrytków
17b	8.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działki na teren rolniczy i zieleni naturalnej	działka nr 282 Dobra Wola	10 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej					uwaga bezprzedmiotowa (plan zawiera proponowane ustalenia)
18	11.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działki pod produkcję zwierzęcą, przemysł, usługi	działka nr 302 Dobra Wola	12 ZL - teren lasów	•			•	87% powierzchni działki stanowi las (wg podkladu geodezyjnego)
19	12.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie części działki pod produkcję zwierzęcą, przemysł, usługi	działka nr 378 Kęczewo	21 ZL - teren lasów 3 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej 20 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia		•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
20	17.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 99 Parcele Łomskie	10 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia		•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
21	19.12.2018	osoba fizyczna	uzupełnienie ustaleń - tekst planu w § 37 pkt 11	działka nr 725/3 Kęczewo	4 U - teren usług	•				uwaga bezprzedmiotowa (plan zawiera proponowane ustalenia)
22	19.12.2018	osoba fizyczna	zmiana ustaleń planu dotyczących terenów RZ	działki nr 11/2 i 14 Borowe	3 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej					uwaga bezprzedmiotowa
23a	20.12.2018	osoba fizyczna	zmiana ustaleń dla terenu lasu 12 ZL (zgodnie z decyzją Starosty Mławskiego)	działka nr 35/3 Borowe	12 ZL - teren lasów	•				
23b	20.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działek pod budownictwo jednorodzinne	działki nr 310/4 i 313/19 Łomia	10 ZL, 12 ZL - tereny lasów 11 RZ, 12 RZ - tereny rolnicze i zieleni naturalnej 22 MN, 23 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
24	20.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działek pod budownictwo letniskowe	działka nr 484 Lewiczyn	20 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej		•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
25	20.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działek pod budownictwo letniskowe	działka nr 494/2 Lewiczyn	3 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej		•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
26a	20.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie części działek na tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej	działki nr 579 i 581 Turza Mała	9 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej		•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
26b	20.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie części działki na tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej	działka nr 580 Turza Mała	2 Pz - teren specjalistycznej produkcji zwierzęcej					uwaga bezprzedmiotowa (plan zawiera proponowane ustalenia - stan istniejący)

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	
26c	20.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działki na tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej	działka nr 365/6 Turza Mała	2 U.P. - teren usług, składów, magazynów i produkcji	•					
26d	20.12.2018	osoba fizyczna	powiększenie terenu pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 208 Lewiczyn	8 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	•					
27	21.12.2018	osoba fizyczna	powiększenie terenu pod zabudowę	działka nr 103/1 Parcele Łomskie	11 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia	•	•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny	
28a	21.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie całej działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 8/3 Borowe	1 ZL - teren lasów	•	•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny	
					2 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia						
					1 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej						
					1 ZL - teren lasów						
				działki nr 9 i 10/2 Borowe	2 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia						
				działka nr 17 Borowe	2 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej						
				działki nr 18 i 33/3 Borowe	3 RZ - teren przeznaczony do zalesienia						
					3 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej						
28b	21.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie całej działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 566 Turza Mała	9 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	•	•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny	
					21 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia						
				działka nr 588 Turza Mała	9 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej						
28c	21.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie całej działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 118/2 Rumoka	3 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	•	•		•	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny	
					1 RZ, 2 RZ, 3 RZ - tereny rolnicze i zieleni naturalnej						
				Krępa	1 RZ, 2 RZ, 3 RZ - tereny rolnicze i zieleni naturalnej						
				Lewiczyn	1 MN, 2 MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej						
28a	27.12.2018	Nadlesnictwo Dwukoły	odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na minimalną odległość 30m od kompleksu lesnego	Krepa	1 PG	•	•		•	proponowane ustalenia planu wynikają z przepisów odrębnych	
					obszar powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego						
				Parcele Łomskie	2 U.P. teren usług, składów, magazynów i produkcji						
29b	27.12.2018	Nadlesnictwo Dwukoły	likwidacja ogrodzenia działki jako bariery w swobodnym przemieszczaniu się zwierząt	Lewiczyn	1 ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej	•	•		•	powyższe regulują ustalenia planu zawarte w §10 ust.8	
					5 RM - teren zabudowy zagrodowej						
				działka nr 336 Rumoka							
30a	27.12.2018	osoba fizyczna	wykreślenie z tekstu planu fragmentów: w § 40 pkt 3.4 i 6a, w § 63 pkt 2 i 3	działka nr 535 Rumoka	11 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	•	•		•	•	produkcja zwierzęca na działce o pow. 0,01ha ustalenia dotyczące Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
					10 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej						
					10 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej						
					10 RZ - teren lasów						
				działka nr 716/3 Rumoka	10 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
30b	27.12.2018	osoba fizyczna	zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ZLD na tereny RZ	teren gminy Lipowiec Kościelny	tereny objęte planem					uwaga bezprzedmiotowa
30c	27.12.2018	osoba fizyczna	uzupełnienie przeznaczenia terenów ZL, ZLD i US.UT o możliwość wykopania siatw	teren gminy Lipowiec Kościelny	tereny objęte planem					uwaga bezprzedmiotowa
31a	27.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie części działki pod budownictwo jednorodzinne	działka nr 12/1 Łomia	1 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	●	●		●	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
31b	27.12.2018	osoba fizyczna	likwidacja rowu melioracyjnego w miejscu zrealizowanego budynku mieszkalnego	działka nr 12/2 Łomia	1 WR - row melioracyjny	●				
				działka nr 193 Krępa	26 ZL - teren lasów 12 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia 5 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	●				
				działka nr 194 Krępa	25 ZL - teren lasów 12 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia 5 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	●				
				działka nr 325/1 Krępa	10 ZL - teren lasów 6 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	●				
32	27.12.2018	osoba fizyczna	realizacja instalacji fotowoltaicznych	działka nr 326 Krępa	20 ZL, 22 ZL, 23 ZL - tereny lasów 10 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia	●	●			
				działka nr 93 Lewiczyn	20 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	●				
				działka nr 94 Lewiczyn	27 ZL - teren lasów 20 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	●	●			
33	27.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działki pod zabudowę	działka nr 614 Turza Mała	9 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	●	●			realizacja zabudowy zagrodowej wg ustaleń planu
34	27.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działki pod zabudowę zagrodową	działka nr 387 Turza Mała	19 ZLD - teren przeznaczony do zalesienia	●	●			realizacja zabudowy zagrodowej wg ustaleń planu
35	27.12.2018	osoba fizyczna	przeznaczenie działki na tereny specjalistycznej produkcji, zwierzęcej o docelowej wielkości 2520 DJP	działki nr 52 i 53 Dobra Wola	4 RZ - teren rolniczy i zieleni naturalnej	●	●		●	niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny
36	27.12.2018	osoba fizyczna	usunięcie słowa "niebezpiecznych" w tekście planu - § 57 pkt 1	działki nr: 244/2, 245/2 i 282/2 Lipowiec Kościelny	1 IO - teren infrastruktury technicznej - gospodarka odpadami	●				

Załączniki:  
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

**WÓJT**  
*Jarosław Goszczyński*  
.....  
(podpis Wójta)

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*Rafał Wośko*  
mgr Rafał Wośko  
.....

(podpis Przewodniczącego Rady Gminy)

## Załącznik Nr 3

do Uchwały Rady Gminy Lipowiec Kościelny  
Nr 22.IV.2019 z dnia 15 lutego 2019r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz.1945 tekst jednolity), **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

### § 1

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018 poz. 994, tekst jednolity z późniejszymi zmianami) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
  - a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
  - b. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - a. planowane drogi publiczne wraz z oświetleniem,
  - b. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną - w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

### § 2

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2018 poz. 799 tekst jednolity z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 2018 poz.755 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

### § 3

1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2018 poz. 1152 tekst jednolity), ze środków własnych i zewnętrznych w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Planie gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Lipowiec Kościelny”.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

*Rafał Wośko*  
mgr Rafał Wośko





WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.45.2019.MO

Warszawa, 22 marca 2019 r.

URZĄD GMINY  
w Lipowcu Kościelnym  
Kancelaria

Wpłynęło dn. 27.03.2019  
L. Zaf. .... L. Dz. ....

**Rada Gminy Lipowiec Kościelny  
Lipowiec Kościelny 213  
06 – 545 Lipowiec Kościelny**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 22.IV.2019 Rady Gminy Lipowiec Kościelny z 15 lutego 2019 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny*, w odniesieniu do ustaleń:

- § 17 ust. 4 uchwały, w zakresie sformułowania „(...) i dojazdowych (...)”;
- § 17 ust. 4 pkt 3 uchwały,
- § 23 ust. 3 pkt 2;
- § 25 ust. 5 pkt 1;
- § 26 ust. 4 pkt 1;
- § 27 ust. 2 pkt 2;
- § 28 ust. 4 pkt 1;
- § 29 ust. 3 pkt 2;
- § 30 ust. 3 pkt 1;
- § 32 ust. 4 pkt 1;
- § 33 ust. 4 pkt 1;
- § 34 ust. 4 pkt 1;
- § 35 ust. 3 pkt 1;
- § 36 ust. 3 pkt 1;
- § 40, w zakresie, w jakim dopuszcza do możliwości realizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem 9 RM, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- § 50 pkt 6;
- części graficznej, w zakresie, w jakim dopuszcza do realizacji budynków w odległości mniejszej niż 12 m od granicy lasu, na terenach oznaczonych symbolami:
  - 4 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 1 ZL, w miejscowości Borowe;
  - 7 MN od granicy lasów oznaczonych symbolami 1 ZL i 2 ZL, w miejscowości Borowe;
  - 13 MN, 14 MN, 15 MN i 16 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 2 ZL, w miejscowości Borowe;

- 3 RZ od granicy lasu oznaczonego symbolem 9 ZL, w miejscowości Borowe;
- 2 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 26 ZL, w miejscowości Kęczewo;
- 1 ML od granicy lasu oznaczonego symbolem 26 ZL, w miejscowości Kęczewo;
- 2 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 30 ZL, w miejscowości Kęczewo;
- 10 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 33 ZL, w miejscowości Kęczewo;
- 3 RZ od granicy lasu oznaczonego symbolem 21 ZL, w miejscowości Kęczewo;
- 7 MN, 9.MN, 10 MN i 11 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 3 ZL, w miejscowości Krępa;
- 3 US.UT od granicy lasów oznaczonych symbolami 4 ZL i 12 ZL, w miejscowości Krępa;
- 6 US.UT od granicy lasu oznaczonego symbolem 13 ZL, w miejscowości Krępa;
- 1 RZ od granicy lasu oznaczonego symbolem 1 ZL, w miejscowości Krępa;
- 2 RZ od granicy lasu oznaczonego symbolem 2 ZL, w miejscowości Krępa;
- 3 RZ od granicy lasu oznaczonego symbolem 3 ZL, w miejscowości Krępa;
- 5 RZ od granicy lasów oznaczonych symbolami 25 ZL, 26 ZL i 28 ZL, w miejscowości Krępa;
- 6 RZ od granicy lasów oznaczonych symbolami 21 ZL i 23 ZL, w miejscowości Krępa;
- 1 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 5 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 2 MN i 3 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 6 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 5 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 10 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 12 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 21 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 19 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 18 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 20 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 17 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 22 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 32 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 23 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 16 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 24 MN i 25 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 35 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 26 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 36 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 1 ML od granicy lasów oznaczonych symbolami 1 ZL i 4 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 2 ML i 10 ML od granicy lasu oznaczonego symbolem 9 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 3 ML od granicy lasu oznaczonego symbolem 10 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 5 ML od granicy lasu oznaczonego symbolem 32 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 6 ML od granicy lasu oznaczonego symbolem 34 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 7 ML od granicy lasów oznaczonych symbolami 36 ZL i 37 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 8 ML od granicy lasu oznaczonego symbolem 37 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 9 ML i 10 ML od granicy lasu oznaczonego symbolem 35 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 2 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 9 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 14 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 11 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 16 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 15 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 19 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 37 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 3 U od granicy lasu oznaczonego symbolem 35 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 1 US od granicy lasu oznaczonego symbolem 34 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 1 U.P od granicy lasów oznaczonych symbolami 14 ZL i 15 ZL, w miejscowości Lewiczyn;
- 1 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 1 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;

- 7 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 9 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 15 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 15 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 16 MN i 17 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 16 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 22 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 17 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 17 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 19 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 18 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 20 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 1 U od granicy lasu oznaczonego symbolem 5 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 13 U od granicy lasu oznaczonego symbolem 19 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 1 UKS od granicy lasu oznaczonego symbolem 9 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 3 U.P od granicy lasu oznaczonego symbolem 15 ZL, w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 2 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 1 ZL, w miejscowości Łomia;
- 3 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 2 ZL, w miejscowości Łomia;
- 4 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 6 ZL, w miejscowości Łomia;
- 7 MN i 8 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 7 ZL, w miejscowości Łomia;
- 19 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 12 ZL, w miejscowości Łomia;
- 21 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 10 ZL, w miejscowości Łomia;
- 29 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 28 ZL, w miejscowości Łomia;
- 33 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 25 ZL, w miejscowości Łomia;
- 34 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 26 ZL, w miejscowości Łomia;
- 36 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 22 ZL, w miejscowości Łomia;
- 1 MW od granicy lasu oznaczonego symbolem 28 ZL, w miejscowości Łomia;
- 5 RM i 9 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 26 ZL, w miejscowości Łomia;
- 10 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 27 ZL, w miejscowości Łomia;
- 1 UO od granicy lasu oznaczonego symbolem 25 ZL, w miejscowości Łomia;
- 1 US od granicy lasu oznaczonego symbolem 28 ZL, w miejscowości Łomia;
- 7 MN i 8 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 18 ZL, w miejscowości Niegocin;
- 10 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 17 ZL, w miejscowości Niegocin;
- 1 US od granicy lasu oznaczonego symbolem 8 ZL, w miejscowości Niegocin;
- 1 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 2 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 3 MN i 4 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 3 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 7 MN i 8 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 11 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 10 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 5 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 13 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 7 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 14 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 6 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 17 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 13 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 21 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 14 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;

- 30 MN od granicy lasów oznaczonych symbolami 8 ZL, 9 ZL i 10 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 33 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 8 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 1 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 1 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 4 U od granicy lasów oznaczonych symbolami 6 ZL i 7 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 1 U.P od granicy lasu oznaczonego symbolem 2 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 2 U.P od granicy lasów oznaczonych symbolami 6 ZL i 7 ZL, w miejscowości Parcele Łomskie;
- 1 MN i 2MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 11 ZL, w miejscowości Rumoka;
- 2 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 8 ZL, w miejscowości Rumoka;
- 12 RM i 13 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 11 ZL, w miejscowości Rumoka;
- 1 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 21 ZL, w miejscowości Turza Mała;
- 3 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 18 ZL, w miejscowości Turza Mała;
- 2 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 18 ZL, w miejscowości Turza Mała;
- 7 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 38 ZL, w miejscowości Turza Mała;
- 4 U od granicy lasu oznaczonego symbolem 38 ZL, w miejscowości Turza Mała;
- 1 US od granicy lasu oznaczonego symbolem 34 ZL, w miejscowości Turza Mała;
- 1 Pz od granicy lasu oznaczonego symbolem 32 ZL, w miejscowości Turza Mała;
- 3 Pz od granicy lasu oznaczonego symbolem 43 ZL, w miejscowości Turza Mała;
- 1 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 30 ZL, w miejscowości Wola Kęczewska;
- 3 MN od granicy lasu oznaczonego symbolem 33 ZL, w miejscowości Wola Kęczewska;
- 1 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 30 ZL, w miejscowości Wola Kęczewska;
- 4 RM od granicy lasu oznaczonego symbolem 33 ZL, w miejscowości Wola Kęczewska;
- 1 RZ od granicy lasu oznaczonego symbolem 2 ZL, w miejscowości Wola Kęczewska.

### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 15 lutego 2019 r. Rada Gminy Lipowiec Kościelny podjęła uchwałę Nr 22.IV.2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), 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. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

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

- 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.).

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.

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

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7 oraz w § 8 ust. 2 zd. 1, 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”.*

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

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

Organ nadzoru 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.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Dokonując oceny prawnej uchwały stwierdzono, że przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do naruszenia przepisów odrębnych, w zakresie braku jednoznacznych ustaleń dotyczących określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod lasy. Powyższe dotyczy terenów oznaczonych symbolami:

- 4 MN, 7MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN i 16 MN w miejscowości Borowe; 2 MN w miejscowości Kęczewo; 7 MN, 9 MN, 10 MN i 11 MN w miejscowości Krępa, 1 MN, 2 MN, 3 MN, 5 MN, 12 MN, 19 MN, 20 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN, 25 MN i 26 MN w miejscowości Lewiczyn; 1 MN, 7 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN i 22 MN w miejscowości Lipowiec Kościelny; 2 MN, 3 MN, 4 MN, 7 MN, 8 MN, 19 MN, 21 MN, 29 MN, 33 MN, 34 MN i 36 MN w miejscowości Łomia; 7 MN i 8 MN w miejscowości Niegocin; 1 MN, 3 MN, 4 MN, 7 MN, 8 MN, 10 MN, 13 MN, 14 MN, 17 MN, 21 MN, 30 MN i 33 MN w miejscowości Parcele Łomskie; 1 MN i 2MN w miejscowości Rumoka; 1 MN i 3 MN w miejscowości Turza Mała; 1 MN i 3 MN w miejscowości Wola Kęczewska, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (*vide* § 7 pkt 1 uchwały);
- 1 MW w miejscowości Łomia, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (*vide* § 7 pkt 2 uchwały);
- 1 ML w miejscowości Kęczewo; 1 ML, 2 ML, 3 ML, 5 ML, 6 ML, 7 ML, 8 ML, 9 ML i 10 ML w miejscowości Lewiczyn, przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej (*vide* § 7 pkt 3 uchwały);
- 2 RM i 10 RM w miejscowości Kęczewo; 2 RM, 14 RM, 16 RM i 19 RM w miejscowości Lewiczyn; 17 RM i 18 RM w miejscowości Lipowiec Kościelny; 5 RM, 9 RM i 10 RM

w miejscowości Łomia; 10 RM w miejscowości Niegocin; 1 RM w miejscowości Parcele Łomskie; 2 RM, 12 RM i 13 RM w miejscowości Rumoka; 2 RM i 7 RM w miejscowości Turza Mała; 1 RM i 4 RM w miejscowości Wola Kęczewska, przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (vide § 7 pkt 4 uchwały);

- 3 U w miejscowości Lewiczyn; 1 U i 13 U w miejscowości Lipowiec Kościelny; 4 U w miejscowości Parcele Łomskie; 4 U w miejscowości Turza Mała, przeznaczonych pod zabudowę usługową (vide § 7 pkt 5 uchwały);
- 1 UO w miejscowości Łomia, przeznaczonego pod usługi oświaty (vide § 7 pkt 7 uchwały);
- 1 US w miejscowości Lewiczyn; 1 US w miejscowości Łomia; 1 US w miejscowości Niegocin; 1 US w miejscowości Turza Mała, przeznaczonych pod sport (vide § 7 pkt 8 uchwały);
- 3 US.UT i 6 US.UT w miejscowości Krępa, przeznaczonych pod sport, rekreację i wypoczynek (vide § 7 pkt 9 uchwały);
- 1 UKS w miejscowości Lipowiec Kościelny, przeznaczonego pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacji i podróżnych (vide § 7 pkt 11 uchwały);
- 1 U.P w miejscowości Lewiczyn; 3 U.P w miejscowości Lipowiec Kościelny; 1 U.P i 2 U.P w miejscowości Parcele Łomskie, przeznaczonych pod usługi, zabudowę składową, magazynową i produkcyjną (vide § 7 pkt 12 uchwały);
- 1 Pz i 3 Pz w miejscowości Turza Mała, przeznaczonych pod specjalistyczną produkcję zwierzęcą (vide § 7 pkt 14 uchwały);
- 3 RZ w miejscowości Borowe; 3 RZ w miejscowości Kęczewo; 1 RZ, 2 RZ, 3 RZ, 5 RZ i 6 RZ w miejscowości Krępa; 1 RZ w miejscowości Wola Kęczewska, przeznaczonych pod tereny rolnicze i zieleń naturalną (vide § 7 pkt 27 uchwały), na których dopuszczono realizację zabudowy w nowych siedliskach rolniczych (vide: § 22 ust. 4 pkt 2, § 25 ust. 8 pkt 2, § 26 ust. 10 pkt 2, § 35 ust. 8 w związku z § 63 pkt 2 lit. a uchwały).

Stosownie do dyspozycji art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. „2. *W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*”, przy czym jedną z zasad sporządzanego planu miejscowego jest jego sporządzenie zgodnie z przepisami odrębnymi, co wynika z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. Ponadto, zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, winno odbywać się poprzez sformułowanie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W przedmiotowej sprawie istotne znaczenie będą tu mieć zatem przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), a w szczególności przepisy zawarte w Dziale VI pn. *Bezpieczeństwo pożarowe*, Rozdział 7 pn. *Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe*. W § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia zawarte zostały ustalenia dotyczące sytuowania zabudowy od granicy lasu, zgodnie z którymi „Najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień”. Zatem podstawowe odległości, w jakich sytuujemy budynek od lasu nadal wynoszą 12 m. Od 1 stycznia 2018 r. obowiązuje jednak pewne odstępstwo od tych wymagań. Zgodnie z § 271 ust. 8a ww. rozporządzenia „Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:

1) sąsiedniej działce - wynosi 4 m,

2) działce, na której sytuuje się budynek - nie określa się

– jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a w przypadku braku planu miejscowego - grunty leśne są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 1 lit. a ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1804) oraz art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).”.

Dla skorzystania z powyższego przepisu konieczne jest zatem spełnienie następujących warunków:

- 1) budynek wymieniony w § 213 rozporządzenia powinien być wykonany z elementów nierozprzestrzeniających ognia oraz nie zawierać pomieszczeń zagrożonych wybuchem, a także posiadać klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212 rozporządzenia;
- 2) obszar na którym znajduje się granica (kontur) lasu **powinien być przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne.**

**Tylko łączne spełnienie tych warunków pozwala na skorzystanie z § 271 ust. 8a ww. rozporządzenia, czyli usytuowanie budynku bliżej niż 12 m.**

W ocenie organu nadzoru, w przedmiotowym planie miejscowym, nie zostały uwzględnione wymogi § 271 ust. 8 ani ust. 8a ww. rozporządzenia, naruszając przez to również wskazane przepisy ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., z uwagi na fakt, że **na wskazanych powyżej terenach sytuowanie planowanej zabudowy zostało wyznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości 4 m, przy czym na terenach: 14 MN w miejscowości Borowe – w odległości 5 m, 4 U w miejscowości Parcele Łomskie – także w odległości ok. 8 m, 17 RM i 13 U w miejscowości Lipowiec Kościelny – w odległości 10 m, od granicy (konturu) lasu, podczas gdy tereny lasów zlokalizowane na sąsiednich działkach ewidencyjnych, bezpośrednio graniczą z tymi terenami lub są położone od nich w odległości mniejszej niż 12 m.**

Zdefiniowana w § 3 pkt 10 uchwały, nieprzekraczalna linia zabudowy, **nakazuje lokalizowanie budynków, w granicach wyznaczonego przez nią na rysunku planu obszaru.** Zgodnie z § 6 pkt 3 uchwały, rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W § 8 ust. 3 uchwały ustalono, że „3. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.”. Ponadto w:

- § 37 pkt 8 lit. a, pkt 15 uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, ustala się: (...) 8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne; (...) 15) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;”;
- § 38 pkt 7 lit. a, pkt 13 uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, ustala się: (...) 7) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne; (...) 15) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia



a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;”;

- § 39 pkt 8 lit. a, pkt 15 uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ML**, ustala się: (...) 8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne; (...) 15) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;”;
- § 40 pkt 6 lit. a, pkt 12 uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM**, ustala się: (...) 6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne; (...) 12) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;”;
- § 41 pkt 9 lit. a uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**, ustala się: (...) 9) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;”;
- § 43 pkt 7 lit. a uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UO**, ustala się: (...) 7) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;”;
- § 44 pkt 5 lit. a uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US**, ustala się: (...) 5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;”;
- § 45 pkt 6 lit. a uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US.UT**, ustala się: (...) 6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dla terenów **3 US.UT** i **4 US.UT**, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;”;
- § 47 pkt 4 lit. a uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UKS**, ustala się: (...) 4) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,”;
- § 48 pkt 8 lit. a uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U.P**, ustala się: (...) 8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;”;
- § 50 pkt 11 lit. a, pkt 18 uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Pz**, ustala się: (...) 11) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące

przepisy odrębne; (...) 18) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- § 63 pkt 4 lit. a, pkt 11 uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RZ**, ustala się: (...) 4) dla nowej zabudowy zagrodowej, dopuszczonej na terenach rolnych, ustala się: a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych. (...) 11) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia;”.

Z powyższych ustaleń oraz z rysunku planu wynika, że na wskazanych powyżej terenach, budynki powinny być lokalizowane w granicach obszaru wyznaczonego za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy, które nakazują jej realizację w odległości **w odległości 4 m, 5m, 8 m i 10 m od granicy (konturu) lasów** graniczących z tymi terenami, lub znajdujących się od nich w odległości mniejszej niż 12 m, co oznacza, że sytuowanie budynków na tych terenach nie uwzględnia przepisów odrębnych.

Ponadto sposób, w jaki została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy na tych terenach, jest sprzeczny z ustaleniami uchwały zobowiązującymi do uwzględnienia sąsiedztwa lasów przy zagospodarowaniu terenów położonych w ich sąsiedztwie. Powyższe stanowi również o sprzeczności części graficznej z częścią tekstową uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe, organ nadzoru stwierdza, że ustalenia części graficznej uchwały, dopuszczające realizację budynków w odległości do 12 m od granicy lasu, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami:

- 4 MN, 7MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN i 16 MN w miejscowości Borowe; 2 MN w miejscowości Kęczewo; 7 MN, 9 MN, 10 MN i 11 MN w miejscowości Krępa, 1 MN, 2 MN, 3 MN, 5 MN, 12 MN, 19 MN, 20 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN, 25 MN i 26 MN w miejscowości Lewiczyn; 1 MN, 7 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN i 22 MN w miejscowości Lipowiec Kościelny; 2 MN, 3 MN, 4 MN, 7 MN, 8 MN, 19 MN, 21 MN, 29 MN, 33 MN, 34 MN i 36 MN w miejscowości Łomia; 7 MN i 8 MN w miejscowości Niegocin; 1 MN, 3 MN, 4 MN, 7 MN, 8 MN, 10 MN, 13 MN, 14 MN, 17 MN, 21 MN, 30 MN i 33 MN w miejscowości Parcele Łomskie; 1 MN i 2MN w miejscowości Rumoka; 1 MN i 3 MN w miejscowości Turza Mała; 1 MN i 3 MN w miejscowości Wola Kęczewska;
- 1 MW w miejscowości Łomia;
- 1 ML w miejscowości Kęczewo; 1 ML, 2 ML, 3 ML, 5 ML, 6 ML, 7 ML, 8 ML, 9 ML i 10 ML w miejscowości Lewiczyn;
- 2 RM i 10 RM w miejscowości Kęczewo; 2 RM, 14 RM, 16 RM i 19 RM w miejscowości Lewiczyn; 17 RM i 18 RM w miejscowości Lipowiec Kościelny; 5 RM, 9 RM i 10 RM w miejscowości Łomia; 10 RM w miejscowości Niegocin; 1 RM w miejscowości Parcele Łomskie; 2 RM, 12 RM i 13 RM w miejscowości Rumoka; 2 RM i 7 RM w miejscowości Turza Mała; 1 RM i 4 RM w miejscowości Wola Kęczewska;
- 3 U w miejscowości Lewiczyn; 1 U i 13 U w miejscowości Lipowiec Kościelny; 4 U w miejscowości Parcele Łomskie; 4 U w miejscowości Turza Mała;
- 1 UO w miejscowości Łomia;
- 1 US w miejscowości Lewiczyn; 1 US w miejscowości Łomia; 1 US w miejscowości Niegocin; 1 US w miejscowości Turza Mała;
- 3 US.UT i 6 US.UT w miejscowości Krępa;
- 1 UKS w miejscowości Lipowiec Kościelny;

- 1 U.P w miejscowości Lewiczyn; 3 U.P w miejscowości Lipowiec Kościelny; 1 U.P i 2 U.P w miejscowości Parcele Łomskie;
  - 1 Pz i 3 Pz w miejscowości Turza Mała;
  - 3 RZ w miejscowości Borowe; 3 RZ w miejscowości Kęczewo; 1 RZ, 2 RZ, 3 RZ, 5 RZ i 6 RZ w miejscowości Krępa; 1 RZ w miejscowości Wola Kęczewska,
- naruszają przepisy § 271 ust. 8 i 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdyż nie spełniają wymogu zachowania podstawowych odległości zabudowy od granicy lasu, o której mowa w przepisach ww. rozporządzenia.

Organ nadzoru wskazuje, że z woli samego ustawodawcy **obligatoryjnym elementem planu miejscowego, stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p., jest określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, o których mowa art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. Konkretyzację przedmiotowego przepisu odnaleźć możemy na gruncie rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., który formułuje wymogi zarówno w odniesieniu do części tekstowej, jak i części graficznej. Otóż **stosownie do wymogów § 4 pkt 7 ww. rozporządzenia, standardem przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego w zakresie ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, są nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów**. Obligatoryjnym elementem planu miejscowego, jest również określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.

W przedmiotowym planie miejscowym, w odniesieniu do sytuowania budynków na wymienionych powyżej terenach, **nie wprowadzono ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie** wynikających z § 271 ust. 8 i ust. 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, naruszając przez to również przytoczone powyżej przepisy ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

**Organ nadzoru wskazuje, że wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z dyspozycji przepisów odrębnych, winny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, bowiem taką wolę wyraził sam ustawodawca zobowiązując, w ramach przepisu art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., do zawarcia stosownych ustaleń w tym zakresie.

Analizując powyższe przepisy oraz stanowiska judykatury organy gminy miały możliwość uwzględnienia ww. przepisów, np. poprzez zastosowanie linii zabudowy lub też np. poprzez wprowadzenie stosownych ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie (zarówno w części tekstowej, jak i graficznej). Organ nadzoru wskazuje, iż nie chodzi przy tym o powtórzenie przepisu odrębnego **w ramach ustaleń planistycznych, ale uwzględnienie go poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów i ograniczeń**. Oznacza to tym samym konieczność „*konsumpcji tych przepisów*” przez stosowne ustalenia planistyczne, które nie mogą zawierać odmiennych regulacji w stosunku do aktu hierarchicznie wyżej umocowanego w Konstytucji RP.

Na takie rozumienie przepisów odrębnych wskazuje również judykatura, w tym np. w wyroku:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 8 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14, w którym Sąd stwierdził: „*Słuszne jest stanowisko skarżącego kasacyjnie, iż ustawowy zakaz nie może być powtórzony literalnie w ramach ustaleń planistycznych, ale uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów.*”;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2894/15, w którym Sąd stwierdził: „Zawarcie w planie miejscowym ustaleń odwołujących się do stosowania i uwzględniania przepisów odrębnych winno znaleźć odzworowanie poprzez realizację tych przepisów w ustaleniach planistycznych. Nie może być uznane za spełnienie zastosowania przepisów odrębnych ustanowienie w uchwale jedynie odwołania się do tych przepisów, bez wskazania o jakie przepisy chodzi (z jakiego zakresu) z jednoczesnym sporządzeniem planu niezgodnie z tymi przepisami.”;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13: „Natomiast w art. 15 ust. 1 powyższej ustawy określono zasadę, zgodnie z którą, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.”.

Istotą regulacji planu miejscowego, nie jest tylko i wyłącznie odwołanie się do bliżej nie określonych przepisów odrębnych i to z kilku względów. Przede wszystkim § 271 ust. 8 i ust. 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odnosi się do sytuowania budynków od granicy lasu. Z przepisów tych wynika, że większość budynków, z wyjątkiem niektórych budynków magazynowych i produkcyjnych, można lokalizować w odległości do 12 m od granicy lasu.

Rada Gminy Lipowiec Kościelny nie wprowadziła, dla wskazanych terenów, ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie, wynikających z ww. przepisu, pomimo zawarcia w tekście uchwały ustaleń zobowiązujących do konieczności uwzględnienia sąsiedztwa lasów przy zagospodarowaniu terenów położonych w ich sąsiedztwie.

Sporządzając plan miejscowy chodzi o konkretne ustalenia planistyczne, mające na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.). Należy zatem zaznaczyć, iż przeznaczenie terenu, ustalane w planie miejscowym (art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p.), powinno być adekwatne do uwarunkowań zarówno kulturowych, społecznych, gospodarczych, ekonomicznych, jak i również środowiskowych. Zdaniem organu nadzoru, zgodność planu miejscowego z przepisami odrębnymi winna również uwzględniać przy tym szczególne warunki zagospodarowania tych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.).

Wskazać przy tym należy na powiązania przepisów regulujących kwestię planowania przestrzennego z przepisami techniczno – budowlanymi. Skoro tym samym, stosownie do regulacji art. 35 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, to regulacje planu miejscowego nie mogą pozostawać w kolizji z tymi przepisami. Kolizja, czy też wzajemnie wykluczające się regulacje w tym zakresie, skutkować będą niemożnością wydania prawidłowej (tj. nie naruszającej przepisów) decyzji zezwalającej na prowadzenie działań inwestycyjnych.

Należy również wskazać, iż przepisy § 271 ust. 8 i 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odnoszą się do sytuowania budynków zarówno od granicy lasu, jak i od terenu przeznaczonego w planie pod las. Tym bardziej stosowne ograniczenia winny być wskazane zarówno w części tekstowej, jak i graficznej. Brak wskazania w części graficznej strefy ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie, spełniających wymagania ww. przepisów stanowi tym samym istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru w kwestii uwzględniania w sporządzanych planach miejscowych granicy lasów, podzielono, m.in. w orzeczeniach z dnia:

- 15 października 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka; Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w ww. wyroku stwierdził nieważność wprowadzonych przez gminę do planu miejscowego, ustaleń w zakresie sytuowania zabudowy od granicy lasu, uzasadniając, że „Wymogi dotyczące sytuowania zabudowy od granicy lasu, określają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Zgodnie z § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia – „Najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy lasu należy przyjmować, jak odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień”. Tym samym określona na rysunku planu, w ramach jednostki terenowej P-21, nieprzekraczalna linia zabudowy „dociągnięta” do granicy terenu leśnego narusza przytoczone powyżej przepisy.”;
- 27 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1705/13 w sprawie skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Nr XIX/200/2013 Rady Miejskiej w Gliniojecku z dnia 31 stycznia 2013 r. „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliniojeck dla terenów oznaczonych symbolami 115 P.U i 65 P.U oraz działek nr 8 i 10”; Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w ww. wyroku stwierdził nieważność wprowadzonych przez gminę do planu miejscowego, ustaleń w zakresie sytuowania zabudowy od granicy lasu, uzasadniając, że „Wymogi dotyczące sytuowania zabudowy od granicy lasu, określają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Zgodnie z § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia „najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy lasu należy przyjmować, jak odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień”] ustaleń tych nie uwzględniono w sporządzanym planie miejscowym, chociażby poprzez określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów przeznaczonych pod zalesienia oraz od terenów leśnych”;
- 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13 w sprawie skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Nr XIX/201/2013 Rady Miejskiej w Gliniojecku z dnia 31 stycznia 2013 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Rumoka, gmina Gliniojeck”, w którym przedstawił identyczne stanowisko, jak w wyroku z dnia 27 listopada 2013 r. sygn. akt IV SA/Wa 1705/13;
- 25 czerwca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 629/14, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) Projekt planu miejscowego winien być sporządzony zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wymogi, dotyczące sytuowania zabudowy od granicy lasu, określają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Zgodnie z § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia – „najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy lasu należy przyjmować, jak odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień”. Tym samym określona na rysunku planu, w ramach jednostki terenowej 3MN2, 3R/RM oraz 7MN2, nieprzekraczalna linia zabudowy „dociągnięta” do granicy terenu leśnego narusza przytoczone powyżej przepisy (...)”;
- 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14, w którym Sąd stwierdził, iż: „(...) Tak ustanowione przepisy prawa miejscowego wprowadzają jedynie niepewność co do obowiązującego prawa. Trudno bowiem wyinterpretować znaczenie ww a zawartego w § 13

ust. 20 zd. 1 uchwały przepisu, skoro jednocześnie plan nie odsyła do konkretnych przepisów określających obowiązki dla terenów pozostających w sąsiedztwie lasu czy terenów przeznaczonych do zalesienia, a jeśli chodzi o linię zabudowy wyznaczaną w stosunku do ściany lasu – winny ją wprost ustalać przepisy części tekstowej i graficznej mpzp w ramach obowiązujących w tym zakresie przepisów. Wskazał na to wojewoda w skardze przywołując § 271 ust. 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (...);

- 12 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Wa 280/15;
- 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2894/15, w którym Sąd stwierdził: „**W przedmiotowym planie nie zostały też uwzględnione wymogi § 271 ust. 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, naruszając przez to również przepisy ustawy o p.z.p. Sytuowanie planowanej zabudowy na terenach [...] i [...] zostało wyznaczone na rysunku planu za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy, bezpośrednio przy granicy terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL, zatem nie został spełniony wymóg zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu, o której mowa w przywołanym rozporządzeniu. W części tekstowej uchwały brak jest jakichkolwiek zapisów dotyczących ograniczeń w odniesieniu do terenów lasów, brak jest też takich ustaleń na rysunku planu. Narusza to § 7 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., który stanowi, że elementem obligatoryjnym rysunku planu jest wyznaczenie granic i oznaczeń obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**”;
- 15 czerwca 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 525/16, w którym Sąd stwierdził: „Wojewoda prawidłowo zarzucił także naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 w związku z § 271 ust. 8 rozporządzenia z uwagi na to, że w planie miejscowym sytuowanie planowanej zabudowy, na terenach oznaczonych symbolami 1.UW oraz 2.MNE zostało wyznaczone na rysunku planu, za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy, bezpośrednio przy granicy z terenem leśnym, bowiem nieprzekraczalna linia zabudowy dociągnięta została do granicy terenu leśnego. Należy też stwierdzić, że ustalenia części graficznej zawarte na rysunku planu, w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy naruszają przepis § 271 ust. 8 rozporządzenia, gdyż nie spełniają wymogu zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu o której mowa w przepisach rozporządzenia mimo ustaleń zawartych w § 9 pkt 4 uchwały wskazujących na lokalizację budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Tym samym wskazać należy, że przy podejmowaniu uchwały doszło do ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi również o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia. Ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady w całości lub w części zgodnie z art. 28 ust. 1 cyt. ustawy. Obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne, co oznacza, że pełny obraz rozwiązań planistycznych daje dopiero łączne odczytanie obydwu części. Nie zasługuje na uznanie argumentacja skargi, że linia zabudowy od granicy lasu nie powinna być ustaleniem planu, a na przepisy odrębne w tym zakresie powołano się w § 9 pkt 4 uchwały bowiem nieprzekraczalna linia zabudowy jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego, wymaganym na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. i tym samym winna stanowić element tekstu planu. Znajduje to potwierdzenie w § 4 pkt 6 rozporządzenia. Jak wynika z wyroku NSA z 23 czerwca 2014 r. II OSK 3140/13, który Sąd w pełni podziela, ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy kształtuje na terenie objętym planem ład przestrzenny.”.

Biorąc powyższe pod uwagę, niezbędne jest stwierdzenie nieważności części graficznej uchwały, w zakresie, w jakim dopuszcza do realizacji budynków na terenach wymienionych w petitum

niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, w odległości mniejszej niż 12 m od granicy lasu sąsiadujących z tym terenami.

Ponadto organ nadzoru stwierdza, że przy podejmowaniu uchwały doszło do ewidentnej sprzeczności pomiędzy jej częścią tekstową i graficzną, jak też pomiędzy ustaleniami części tekstowej uchwały, w zakresie braku jednoznacznego określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **9 RM**, w miejscowości Lipowiec Kościelny, w związku z brakiem wyznaczenia na tym terenie linii zabudowy.

Stosownie do ustaleń art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego **oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**. Jednocześnie zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których stosownie do wymogu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym. m.in. **linie zabudowy**.

Zgodnie z § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., ustalenia tekstu projektu planu miejscowego dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów, dla których stosownie do wymogów § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia, 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. Ponadto z przepisu § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia wynika również, że projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać **linie zabudowy** oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu. Z kolei § 8 ust. 2 zd. 1 ww. rozporządzenia stanowi, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.

Z przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., wynika jednoznacznie, że ustalenia w zakresie określenia linii zabudowy należą do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego i winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.

Stanowisko, w zakresie obligatoryjności określenia linii zabudowy, znajduje swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w wyroku:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 maja 2015 r. w sprawie sygn. akt I OSK 1353/14, w którym Sąd stwierdził, iż „*Bezpodstawny jest zarzut skargi kasacyjnej wskazujący na dokonanie przez Sąd błędnej wykładni art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w zw. z § 7 pkt 8 rozporządzenia (...) w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ Sąd I instancji nie stwierdził, iż linie zabudowy powinny być określone wyłącznie na rysunku planu, **lecz podniósł, że ustalenia planu w zakresie wyznaczania linii zabudowy powinny być kompletne, umożliwiając ustalenie przebiegu linii zabudowy w odniesieniu do każdego terenu bez konieczności odwoływania się do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych, którego to obowiązku Rada Miasta nie dopełniła.**”;*
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt II OSK 3140/13, w którym Sąd stwierdził, iż „*Także nie można zgodzić się z Sądem I instancji, że ustalenia linii zabudowy można przenosić na etap sporządzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, to właśnie ustalenie linii zabudowy jest*

jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 kształtuje na terenie objętym planem **ład przestrzenny**. Brak ustalenia linii zabudowy, która jest jednym z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu w znacznym stopniu utrudni dalszy etap procesu budowlanego i **nie można tego elementu przetrzucać na następny etap postępowania budowlanego**. Dlatego też uchybienia w tym zakresie dotyczące terenów 5UKr, 18UA, 27UN, 28US/ZP i częściowo terenu 24MW nie można uznać za nieistotne jak to uczynił Sąd I instancji. Faktycznie w sytuacjach wyjątkowych można odnieść się do art. 43 ustawy o drogach publicznych, ale dotyczy to terenów sąsiadujących z drogami publicznymi. W niniejszej zaś sprawie teren 24MW sąsiaduje z drogą projektowaną, a więc trudno mówić o spełnieniu przesłanek określonych w art. 43, ponadto jak słusznie zauważono w uzasadnieniu skargi kasacyjnej istnieje niezgodność § 16 ust. 26 pkt 2 lit. f uchwały z rysunkiem planu na części terenu od drogi 11KD-D. Zwrócić należy uwagę, iż dla terenów przyległych do dróg publicznych o usytuowaniu obiektów w odniesieniu do przebiegu drogi rozstrzyga art. 43 ustawy o drogach publicznych ustalający wymagania w zakresie odległości w jakiej obiekty mogą być sytuowane od krawędzi drogi. Wymagania zawarte w tym uregulowaniu w istocie wyznaczają linię zabudowy na terenach przebiegu dróg publicznych. Niewątpliwie wyznaczenie linii zabudowy dla spełnienia wymagań art. 35 ust. 2 i art. 43 ustawy o drogach publicznych będzie niezbędne w przypadku przewidywania w planie przeznaczenia terenu pod realizację nowych dróg, bowiem będzie koniecznym wyznaczenie terenu niezbędnego nie tylko pod realizację samej drogi lecz i ukształtowanie takiej przyszłej zabudowy, która będzie spełniała wymagania ostatniego z wymienionych przepisów.”;

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) Nie są zasadne zarzuty co do wyznaczenia linii zabudowy. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy wynika zarówno z ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jak i z § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Odesłanie do przepisów odrębnych nie stanowi wypełnienia regulacji przyjętej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym o określeniu linii zabudowy.”;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 31 maja 2016 r., sygn. akt II OSK 3196/14, w którym uznano, iż „należy podzielić konkluzję Sądu I instancji, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, **nieprawidłowe wyznaczenie linii zabudowy w liniach rozgraniczających** tereny EW/R i R, **stanowiło naruszenie art. 28 ust. 1 u.p.z.p.**”;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 19 października 2015 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2008/15, w którym uznano, iż „Poza przedmiotem sporu pozostaje to, że w świetle przepisów u.p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. **wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego linii zabudowy następuje w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi** (art. 14 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 2 i pkt 6 u.p.z.p. oraz § 2 pkt 6, § 4 pkt 6, § 7 pkt 7 i pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.), zatem jak podnosi organ nadzoru, przedmiotem ustaleń planu mogą być **tereny określone w tym planie, a nie działki ewidencyjne.**”;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 21 maja 2014 r. w sprawie sygn. akt II SA/Wr 112/14, w którym stwierdzono, że „Rozporządzenie w § 4 określa wymogi co do zawartości części tekstowej planu, zaś w § 7 wymogi co do części graficznej. **Skoro zatem o linii zabudowy mowa jest zarówno w § 4 pkt 6 rozporządzenia, jak i w § 7 pkt 8 rozporządzenia, to ustalenia w tym zakresie powinny mieć odzwierciedlenie zarówno w tekście, jak i na rysunku planu.** Zgodnie zaś z § 8 ust. 2 zdanie 1 rozporządzenia, na projekcie rysunku planu



miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. W rozpoznawanej sprawie - jak prawidłowo ustalił organ nadzoru - brak tego parametru (linii zabudowy) w zakwestionowanym planie miejscowym w stosunku do terenów Z2 G-MU6, Z2 G-MU10 i Z2 G-UP, mimo że określenie w części tekstowej planu tego parametru było możliwe. Ponadto, odesłanie w tekście do rysunku planu jest w tym przypadku niewystarczające. "Rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 23 lipca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 309/13)."

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 629/14, w którym stwierdzono, że „Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na mocy, którego 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. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w wyżej wymienionym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Zdaniem Sądu taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie skoro Rada Miejska w Łomiankach, na tych terenach ustaliła projektowaną zabudowę, przy czym nie przeniosła tych ustaleń na rysunek planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy zawiera część tekstową oraz graficzną; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto w planie miejscowym stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji oraz spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. Z takim stanem rzeczy mamy do czynienia w przypadku zaskarżonej uchwały."

Stanowisko w zakresie określenia linii zabudowy znajduje swoje odzwierciedlenie także w doktrynie. Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX*, Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 155 teza 3. do art. 15: „Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. w miejscowym planie występują dwie kategorie ustaleń. Po pierwsze, są to ustalenia obowiązkowe, wskazane w art. 15 ust. 2. Plan miejscowy musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2, tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Zasadą pozostaje obowiązek ujęcia w planie miejscowym wszystkich elementów wymienionych w powołanym przepisie, co oznacza, że w przypadku odstąpienia od określenia któregośkolwiek z nich w konkretnym planie lub jego fragmencie organ planistyczny powinien wykazać zbędność danej regulacji, w szczególności przez utrwalenie przyczyn takiego pominięcia w uzasadnieniu uchwały, ewentualnie w materiałach planistycznych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., IV SA/Po 1203/11, LEX nr 1125241, stwierdził, że jeśli organ planistyczny nie wskazał wyraźnie w uzasadnieniu uchwały lub materiałach planistycznych,

że ustalenie określonych elementów dla danego terenu jest zbędne, to nie przesądza to samo w sobie o uznaniu sprzeczności z prawem danej uchwały, jeżeli pominięcie tych elementów było obiektywnie uzasadnione. Drugą kategorię stanowią ustalenia fakultatywne, wymienione w art. 15 ust. 3 u.p.z.p.; w przypadku braku konieczności regulacji stanów na ich podstawie organ gminy nie ma obowiązku odniesienia się do tych zagadnień. Jak wskazuje M. Szewczyk, plan miejscowy musi zawierać unormowania mieszczące się w sensie treściowym (przedmiotu regulacji) w granicach ustawowego upoważnienia, przy czym plan nie może regulować innych spraw, niż wskazane w art. 15 ust. 2 i 3, ewentualnie w art. 16 ust. 1 zdanie drugie oraz w art. 20 ust. 1 u.p.z.p., a zamieszczenie w planie miejscowym innych treści niż przewidziane w wyżej wymienionych przepisach powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego co najmniej w tej części, w jakiej dane treści wykraczają poza granice ustawowego upoważnienia. W związku z drugą częścią prezentowanego przez M. Szewczyka twierdzenia należy jednak wskazać, że materialną podstawę treści planu miejscowego tworzą także przepisy innych ustaw (zob. teza 20).”.

Z przytoczonych powyżej przepisów oraz stanowisk judykatury wynika, że linie zabudowy zawarte w części tekstowej oraz wyznaczone w części graficznej w jednoznaczny sposób winny określać możliwość sytuowania planowanej zabudowy w ramach wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, bowiem celem wyznaczenia linii zabudowy jest jednoznaczne określenie obszaru tzw. "ruchu budowlanego", na którym może być lokalizowana nowa zabudowa, a także rozbudowywana zabudowa już istniejąca. Obszar ten musi w precyzyjny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych sposób, określać te części terenu przeznaczonego pod zabudowę, na których plan dopuszcza sytuowanie budynków.

W myśl § 7 pkt 4 uchwały: „Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: (...) 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.”.

Pod zabudowę zagrodową wyznaczony został na rysunku planu m.in. teren oznaczony symbolem **9 RM**, w miejscowości Lipowiec Kościelny.

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w:

- § 28 ust. 4 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości LIPOWIEC KOŚCIELNY.** (...) 4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 19 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 2) na terenie **8 RM** i części terenu **9 RM** zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w części objętej strefą 50 m od granicy cmentarza 1 ZC, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 1. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i remont istniejącej zabudowy;”;
- § 40 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 6, pkt 12 uchwały zawarto ustalenia w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM**, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – adaptacja, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych; 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi (w tym usługi agroturystyki), zieleń urządzona, drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 3) możliwość realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji zwierzęcej położonych w zwartej zabudowie o wielkości do 40 DJP; (...) 6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne; b) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 1,2; c) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,5 ha; d) gabaryty budynków: – budynki mieszkalne – z dachami o kącie nachylenia połaci 45°, o wysokości maksimum 12 m a poziom posadowienia

*posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku. – budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu. (...) 12) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.”.*

We wcześniejszej części uzasadnienia niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego wskazano, że zdefiniowana w § 3 pkt 10 uchwały, nieprzekraczalna linia zabudowy, nakazuje lokalizowanie budynków w granicach wyznaczonego przez nią na rysunku planu, obszaru. Zgodnie z § 6 pkt 3 uchwały, rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Jak wynika z ustaleń zawartych w § 4 pkt 7 i pkt 10 uchwały, w brzmieniu: „*Celem regulacji zawartych w planie jest określenie: (...) 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność za-budowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów; (...) 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.”.*

**Skoro zgodnie z ustaleniami uchwały, celem regulacji zawartych w planie jest określenie linii zabudowy, w zakresie których obowiązuje rysunek planu oraz zgodnie z którymi lokalizuje się nowo realizowane budynki, to linie te powinny zostać wyznaczone na rysunku planu na terenach pod planowaną zabudowę.**

Tymczasem rysunek planu w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 9 RM, w miejscowości Lipowiec Kościelny, nie spełnia powyższych wymogów, z uwagi na **brak określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na tym terenie, podczas gdy z ustaleń tekstu uchwały wynika, że został on przeznaczony pod realizację zabudowy zagrodowej, w tym budynków mieszkalnych (poza strefą 50 m od terenu emmentarza 1 ZC) i pozostałych budynków wchodzących w jej skład (budynków inwentarskich, garażowych i gospodarczych), dla których parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalono w § 40 pkt 6 uchwały.**

Powyższe wskazuje, że na terenie 9 RM w miejscowości Lipowiec Kościelny **nie określono za pomocą linii zabudowy obszaru, w granicach którego może być realizowana nowa zabudowa, stanowiąca jego przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, jak też rozbudowa istniejącej zabudowy, zaś ustalenia: § 40 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 oraz § 40 pkt 6 uchwały, są sprzeczne z rysunkiem planu oraz ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 28 ust. 4 pkt 2 uchwały.** Oznacza to również, że przeznaczenie podstawowe, jak też uzupełniające tego terenu nie może być na nich realizowane. Natomiast w przypadku, gdy zamierzeniem gminy nie było dopuszczenie do realizacji budynków na tym terenie, to nie powinny dla niego obowiązywać ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z ustaleń uchwały nie wynika, żeby teren 9 RM został wyłączony spod zabudowy. Zakaz realizacji nowej zabudowy na tym terenie, ustalony został w § 28 ust. 4 pkt 2 uchwały, jedynie w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części objętej strefą 50 m od granicy emmentarza 1 ZC, dopuszczając wyłącznie przebudowę, modernizację i remont istniejącej zabudowy.

Natomiast z ustaleń szczegółowych zawartych w § 40, które obowiązują dla terenów RM, w związku z dyspozycją zdania wstępnego § 28 ust. 4 uchwały, wynika możliwość realizacji nowej zabudowy na terenie 9 RM, co oznacza wzajemną sprzeczność § 40 i § 28 ust. 4 pkt 2 uchwały.

Ponadto w § 40 pkt 12 uchwały ustalono konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu przy zagospodarowaniu terenów RM oraz realizacji działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tymczasem w odniesieniu do sytuowania nowej zabudowy lub rozbudowy zabudowy już istniejącej, na terenie 9 RM, nie wprowadzono ograniczeń w **zagospodarowaniu i zabudowie** wynikających z § 271 ust. 8 i ust. 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, bowiem nie wyznaczono na nim linii zabudowy od terenu lasu 15 ZL graniczącego z tym terenem.

Nie spełnia wymagań określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. odesłanie do przepisów odrębnych, bowiem jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15: „(...) Nie są zasadne zarzuty co do wyznaczenia linii zabudowy. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy wynika zarówno z ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jak i z § 4 pkt 6 i § 27 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Odesłanie do przepisów odrębnych nie stanowi wypełnienia regulacji przyjętej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym o określeniu linii zabudowy.”.

Na konieczność powiązania części tekstowej oraz graficznej uchwały w zakresie linii zabudowy, a także na konieczność wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu wskazano również w wyroku:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 kwietnia 2016 r., sygn. akt II OSK 1973/14;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 października 2015 r., sygn. akt II OSK 2008/15;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 7 października 2010 r., sygn. akt II SA/Gl 444/10;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 5 marca 2012 r., sygn. akt II SA/Gl 853/11;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 21 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 112/14;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3140/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 629/14.

W ocenie organu nadzoru, ustalenia planu dotyczące linii zabudowy powinny być kompletne, a przebieg linii zabudowy powinien być możliwy do ustalenia bez konieczności odwoływania się do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych. Jak wynika z wyroku WSA we Wrocławiu z 11 czerwca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 277/13: „Wykładnia przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym doprowadziła sąd do wniosku, że obowiązkiem rady jest takie określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, aby postanowienia uchwały dało się w sposób niebudzący wątpliwości zinterpretować. Aby cel taki osiągnąć lokalny prawodawca powinien używać wartości liczbowych i fachowego słownictwa, co stanowić będzie zobiektywizowaną metodę kształtowania ład przestrzennego na danym terenie.”.

Jak wyjaśnił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 30 czerwca 2016 r., sygn. akt IV SA/Po 13/16: „(...) w art. 15 ust. 2 u.p.z.p, ustawodawca wyliczył **obligatoryjne elementy jakie musi zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.** Zalicza się do nich między innymi przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. § 8 ust. 2 rozporządzenia przewiduje, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Bez wątpienia rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Obowiązuje w takim zakresie w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 17 lutego 2012 r., sygn. akt II SA/Bd 1011/07, [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl); "Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz", pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2013, s. 159). Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części testowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej, jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 13 października 2009 r., sygn. akt II SA/Lu 393/09, [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)). (...) Jak już wyjaśniono powyżej art. 15 ust. 2 u.p.z.p. zawiera katalog obligatoryjnych elementów jakie musi zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W pkt 6 wskazanego przepisu wśród obligatoryjnych elementów planu miejscowego wymieniono m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast w § 4 pkt 6 rozporządzenia wskazano, że ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Jednocześnie wyjaśnienia wymaga, że przez obligatoryjność o której mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. rozumieć należy jako wymóg zamieszczenia w planie elementów wymienionych w tym przepisie wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2010 r., sygn. akt II OSK 311/10, z 13 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1566/11; z 6 września 2012 r., sygn. akt II OSK 1343/12, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>; Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2013, s. 161-162). "

Biorąc pod uwagę powyższe rozbieżności pomiędzy tekstem i rysunkiem planu, należy stwierdzić, że uchwała nie określa w jednoznaczny sposób zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 9 RM w miejscowości Lipowiec Kościelny. W związku z brakiem określenia linii zabudowy na tym terenie, rysunek planu, nie spełnia również wymogów wskazanych powyżej przepisów ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. oraz narusza § 8 ust. 2 zd. 1 ww. rozporządzenia, zobowiązujący do jednoznacznego powiązania rysunku projektu planu miejscowego z projektem jego tekstu.

Przede wszystkim jednak, w związku z brakiem wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, na ww. terenie, przy jednoczesnym określeniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy wskazujących na możliwość realizacji zabudowy kubaturowej, doszło do ewidentnej sprzeczności pomiędzy jej częścią tekstową i graficzną, co stanowi o naruszeniu dyspozycji 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

Powyższa kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze w tym m.in. w:

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego"; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)”;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt II OSK 1377/13, w brzmieniu: „W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.) obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne, co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.”;
- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: „Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.” (publ. LEX 1080455);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym „Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej.” (publ. LEX 1070339);

- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: „Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.”;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 „Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis.” (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: „W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.”;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: „W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.”;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: „Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że 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. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy

częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonoego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też 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 (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, ”.

Ze stanowiska judykatury, w tym m.in. z przytoczonych orzeczeń wynika, że zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., jak i poprzednio obowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX*, Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: „Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”;
- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz*, Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 „Projekt planu miejscowego a zatem przyszły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”.

Stanowisko doktryny i judykatury, jak również sam przepis art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza, w sposób istotny, zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym



przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części uchwały.

Brak linii zabudowy, stanowiących jeden z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu, stwarzać będzie bardzo istotne problemy na etapie realizacji ustaleń planu, w indywidualnych postępowaniach administracyjnych, w których bezpośrednią podstawę prawną stanowi właśnie plan miejscowy. Brak ten uniemożliwia prawidłowe zastosowanie planu w tym postępowaniu i tym samym przesądza o konieczności wyłączenia go, w zakresie dotkniętym opisywanym brakiem, z obrotu prawnego. Podobne istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wiązać należy z sytuacją odwrotną – tj. określeniem na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy pomimo jednoznacznie sformułowanych, w ustaleniach części tekstowej uchwały, zakazów związanych z realizacją zabudowy. Powyższe ustalenia uchwały stanowią o naruszeniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Organ nadzoru wskazuje, że nie do przyjęcia jest pogląd, iż linie zabudowy muszą zostać wyznaczone obowiązkowo jedynie od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placów. Kwestie dotyczące linii zabudowy od dróg w przypadku braku planu miejscowego regulują przepisy § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Natomiast wymóg określenia linii zabudowy w planie miejscowym, zawarty został w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.. Pojęć tych nie można porównywać, ponieważ w przypadku, gdy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy o p.z.p.). Na powyższe wskazuje również orzecznictwo, w tym np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 1 kwietnia 2015 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 551/15.

Nie jest również uprawnione przenoszenie wyznaczania linii zabudowy na etap sporządzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę. W tym zakresie na uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w sprawie sygn. akt II OSK 3140/13 z 23 czerwca 2014 r. „Także nie można się zgodzić z Sądem I instancji, że ustalenia linii zabudowy można przenosić na etap sporządzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, to właśnie ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 kształtuje na terenie objętym planem ład przestrzenny. Brak ustalenia linii zabudowy, która jest jednym z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu w znacznym stopniu utrudni dalszy etap procesu budowlanego i nie można tego elementu przetrzucać na następny etap postępowania budowlanego. Dlatego też uchybienia w tym zakresie dotyczące terenów 5UKr, 18UA, 27UN, 28US/ZP i częściowo terenu 24MW nie można uznać za nieistotne jak to uczynił Sąd I instancji. Faktycznie w sytuacjach wyjątkowych można odnieść się do art. 43 ustawy o drogach publicznych, ale dotyczy to terenów sąsiadujących z drogami publicznymi. W niniejszej zaś sprawie teren 24MW sąsiaduje z drogą projektowaną, a więc trudno mówić o spełnieniu przesłanek określonych w art. 43, ponadto jak słusznie zauważono w uzasadnieniu skargi kasacyjnej istnieje niezgodność § 16 ust. 26 pkt 2 lit. f uchwały z rysunkiem planu na części terenu od drogi 11KD-D. Zwrócić należy uwagę, iż dla terenów przyległych do dróg publicznych o usytuowaniu obiektów w odniesieniu do przebiegu drogi rozstrzyga art. 43 ustawy o drogach publicznych ustalający wymagania w zakresie odległości w jakiej obiekty mogą być sytuowane **od krawędzi drogi**. Wymagania zawarte w tym uregulowaniu w istocie wyznaczają linię zabudowy na terenach przebiegu dróg publicznych. Niewątpliwie wyznaczenie linii zabudowy dla spełnienia wymagań art. 35 ust. 2 i art. 43 ustawy o drogach

publicznych będzie niezbędne w przypadku przewidywania w planie przeznaczenia terenu pod realizację nowych dróg, bowiem będzie koniecznym wyznaczenie terenu niezbędnego nie tylko pod realizację samej drogi lecz i ukształtowanie takiej przyszłej zabudowy, która będzie spełniała wymagania ostatniego z wymienionych przepisów.”.

Uchwała, we wskazanym powyżej zakresie, narusza w istotny sposób zasady sporządzania planu miejscowego, co na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. uzasadnia stwierdzenie nieważności § 40 uchwały, w zakresie, w jakim dopuszcza do możliwości realizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem 9 RM, w miejscowości Lipowiec Kościelny.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. jednym z głównych zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zarazem zasadą jego sporządzania, jest przesądzenie o przeznaczeniu terenów objętych jego granicami.

Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo **przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**. Zgodnie z wymogiem § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., projekt tekstu planu miejscowego, **powinien zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów**. Natomiast stosownie do § 7 pkt 7 ww. rozporządzenia, projekt rysunku planu winien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu **lub różnych zasadach zagospodarowania**. Powyższe wynika również z samej uchwały, w tym z ustaleń zawartych w: § 4 pkt 1, § 6 pkt 2 i § 7.

Podjmując przedmiotową uchwałę, w ocenie organu nadzoru, naruszono wskazane powyżej zasady sporządzania planu miejscowego. Rada Gminy Lipowiec Kościelny dopuszczając, w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, oznaczonych symbolami:

- 4 RM i 5 RM w miejscowości Dobra Wola;
- 4 RM, 6 RM, 7 RM, 9 RM, 10 RM, 14 RM, 15 RM i 17 RM w miejscowości Kęczewo;
- 2 RM, 3 RM, 4 RM i 5 RM w miejscowości Krępa;
- 1 RM, 8 RM, 9 RM, 10 RM i 11 RM w miejscowości Lewiczyn;
- 4 RM, 5 RM, 6 RM, 8 RM, 10 RM, 11 RM, 12 RM, 13 RM, 14 RM i 15RM w miejscowości Lipowiec Kościelny;
- 8 RM, 10 RM, 11 RM i 13 RM w miejscowości Łomia;
- 8 RM w miejscowości Niegocin;
- 1 RM, 3 RM, 6 RM i 9 RM w miejscowości Rumoka;
- 2 RM, 4 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM i 10 RM w miejscowości Turza Mała;
- 2 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM i 8 RM w miejscowości Turza Wielka;
- 1 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM i 9 RM w miejscowości Wola Kęczewska;
- 2RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM , 6 RM i 7 RM w miejscowości Zawady,

do zmiany przeznaczenia na cele zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach tych samych jednostek terenowych, przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, naruszyła przede wszystkim art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.

W § 7 pkt 4 uchwały ustalono, że: „Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: (...) 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.”.

Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako odrębnego przeznaczenia terenu, na powyższych terenach zabudowy zagrodowej, wynika z ustaleń zawartych w:

- § 23 ust. 3 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości DOBRA WOLA.** (...) 3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 5 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 2) na terenach **4 RM i 5 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.”;
- § 25 ust. 5 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości KĘCZEWO.** (...) 5. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 17 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 1) na terenach **4, 6, 7, 9, 10, 14, 15 i 17 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.”;
- § 26 ust. 4 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości KRĘPA.** (...) 4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 8 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 1) na terenach **2, 3, 4 i 5 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.”;
- § 27 ust. 2 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości LEWICZYN.** (...) 2. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 19 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 2) na terenach **1, 8 – 11 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.”;
- § 28 ust. 4 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości LIPOWIEC KOŚCIELNY.** (...) 4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 19 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 1) na terenach **4 – 8 RM i 10 – 15 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.”;
- § 29 ust. 3 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości ŁOMIA.** (...) 3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 15 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 2) na terenach **8, 10, 11 i 13 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.”;
- § 30 ust. 3 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości NIEGOCIN.** (...) 3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 12 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 1) na terenie **8 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.”;
- § 32 ust. 4 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w miejscowości RUMOKA.** (...) 4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 – 14 RM**. Poza ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 1) na terenach **1, 3, 6 i 9 RM**, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37.”;

- § 33 ust. 4 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczególne dotyczące terenów w miejscowości TURZA MAŁA.** (...) 4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 – 15 RM. Poza ustaleniami szczególnymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 1) na terenach 2, 4, 6, 7, 8 i 10 RM, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;”;
- § 34 ust. 4 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczególne dotyczące terenów w miejscowości TURZA WIELKA.** (...) 4. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 – 17 RM. Poza ustaleniami szczególnymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 1) na terenach 2, 4, 5, 6 i 8 RM, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;”;
- § 35 ust. 3 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczególne dotyczące terenów w miejscowości WOLA KĘCZEWSKA.** (...) 3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 – 10 RM. Poza ustaleniami szczególnymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 1) na terenach 1 RM, 3 – 9 RM, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;”;
- § 36 ust. 3 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „**Ustalenia szczególne dotyczące terenów w miejscowości ZAWADY.** (...) 3. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 – 13 RM. Poza ustaleniami szczególnymi, zawartymi w § 40, ustala się: (...) 1) na terenach 2 – 7 RM, dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy również zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym zawartymi w § 37;”.

Zgodnie z ustaleniami § 3 pkt 7, pkt 8, pkt 11 i pkt 12 uchwały, „**Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: (...)** 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu; 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji); (...) 11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zagospodarowania terenu; 12) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem;”.

Z przytoczonych powyżej ustaleń uchwały wynika, że **na terenach zabudowy zagrodowej możliwa jest równoczesna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która nie jest związana z produkcją rolniczą.** Tym samym dla terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym (zabudowa zagrodowa), dopuszczono jednocześnie odmienne, **alternatywne ich przeznaczenie** (zabudowę mieszkaniową jednorodziną).

Tymczasem na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, **możliwe jest dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wyłącznie skorelowanych z funkcją rolniczą**, zgodnie bowiem z § 3 pkt 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez **zabudowę zagrodową** należy rozumieć „w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych”.

Z kolei zgodnie z § 3 pkt 2 ww. rozporządzenia, poprzez **zabudowę jednorodzinną** należy rozumieć „*jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi*”. Natomiast definicja **budynku mieszkalnego jednorodzinnego**, określona została w art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którą „*(...) należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku*”.

W myśl ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), **gruntami rolnymi są grunty: określone w ewidencji gruntów, jako użytki rolne; pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa; pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu; pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych; parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi; rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych; pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi; zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa; torfowisk i oczek wodnych oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych (art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).**

Z kolei, zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 1 lit. e rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393), grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem – Br, zalicza się do użytków rolnych. Również z Załącznika Nr 6 do ww. rozporządzenia pn. „*Zaliczanie gruntów do poszczególnych użytków gruntowych*”, wynika, że użytkowiem rolnym są m.in. grunty rolne zabudowane, do których „*zalicza się grunty objęte zabudową zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej, w szczególności:*

- 1) *zajęte pod budynki przeznaczone do produkcji rolniczej, nie wyłączając produkcji rybnej, w szczególności: spichlerze, przechowalnie owoców i warzyw, stodoły, budynki inwentarskie, budynki na sprzęt rolniczy;*
- 2) *zajęte pod budynki przeznaczone do przetwórstwa rolno-spożywczego, z wyłączeniem gruntów zajętych pod przemysłowe zakłady przetwórstwa rolniczego bazujące na surowcach pochodzących spoza gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi te budynki;*
- 3) *zajęte pod budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia, w szczególności: komórki, garaże, szopy, kotłownie, podwórza, place składowe, place postojowe i manewrowe, śmietniki, składowiska odpadów itp., jeżeli tworzą z gruntami rolnymi i budynkami, o których mowa pkt 1 i 2, zorganizowaną całość gospodarczą;*
- 4) *położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa w pkt 1-3, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń i niewykorzystywane do innego celu, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod rabaty, kwietniki, warzywniki”.*

Przepisy w tym zakresie zostały więc skorelowane z przytoczonym powyżej art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, podobnie zresztą, jak przepisy załącznika nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym, **zabudowa zagrodowa** została sklasyfikowana, jako tereny użytkowane rolniczo, dla oznaczenia której na rysunku planu przyjęto stosowne oznaczenie barwne oraz symbol

**RM, w przeciwieństwie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która stanowi teren zabudowy mieszkaniowej, o określonym na rysunku planu odrębnym oznaczeniu barwnym i symbolu MN.**

Z przywołanych powyżej definicji oraz przepisów dotyczących oznaczeń barwnych i literowych odnoszących się do przeznaczenia terenów wynika, iż „*zabudowa zagrodowa*” jest **odmiennym przeznaczeniem terenu**, niż „*zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*”.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że faktycznie są to tereny stanowiące inne, **wykluczające się wzajemnie przeznaczenie terenu**, a zatem na mocy art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., jak też § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winny być wydzielone za pomocą linii rozgraniczających oraz oznaczone odrębnym symbolem adekwatnym do ich przeznaczenia.

Uchwalony plan miejscowy nie spełnia norm wynikających z ww. przepisów, bowiem ustalenia uchwały w zakresie przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu są niejednoznaczne.

Rysunek planu nie ma, w tym zakresie, powiązania z tekstem uchwały, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Ustalenia uchwały **dopuszczające na tym samym terenie wzajemnie wykluczające się przeznaczenia**, są również sprzeczne z ustaleniami § 3 pkt 11 i pkt 12 uchwały, określającymi przeznaczenie podstawowe terenu i przeznaczenie uzupełniające terenu oraz z ustaleniami § 3 pkt 8 uchwały, określającymi znaczenie linii rozgraniczającej tereny. Zgodnie z § 6 pkt 2 i pkt 4 uchwały, „*Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń: (...) 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. (...) 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.*”. Zgodnie z legendą rysunku planu *linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania oraz symbole określające przeznaczenie terenów*, są obowiązującymi oznaczeniami graficznymi ustaleń planu.

**Przeznaczenie terenu określone przez radę gminy, w planie miejscowym, musi być jednoznaczne i precyzyjne, nie może bowiem budzić wątpliwości, sposób jego zagospodarowania. Co więcej nie można pozostawić podmiotowi innemu niż rada możliwości określenia tego przeznaczenia, albo też uzależnić ustalonego w uchwale przeznaczenia od woli podmiotu innego niż gmina.**

**Powyższe dotyczy również zasad zagospodarowania.** Zmiana zaś przeznaczenia terenu, a także zasad zagospodarowania może zostać dokonana **jedynie w drodze zmiany planu**. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Powyższe stanowisko możemy odnaleźć w orzecznictwie np. w wyrokach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 sierpnia 2012 r., sygn. akt II OSK 1334/12;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 7 listopada 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 1726/14;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1141/13;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13.

Przepisy art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. jednoznacznie wynika, iż w ramach jednej jednostki terenowej, określonej za pomocą linii rozgraniczającej, określa się taki teren **który jest jednorodny nie tylko pod względem przeznaczenia ale również zasad zagospodarowania**. Oznacza to tym samym, iż nawet sąsiadujące ze sobą tereny o takim samym przeznaczeniu, np. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **dla których przyjęto różne zasady zagospodarowania, na mocy przywołanych przepisów, muszą być wydzielone względem siebie za pomocą linii rozgraniczających, ponadto zaś terenom tym należy przypisać oddzielny symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów**. Rozróżnienia takiego należy tym samym dokonać nie tylko w części tekstowej, ale również w części graficznej uchwały.

Na gruncie ustawy o p.z.p., ustawodawca **zasady zagospodarowania** poszczególnych terenów odnosi zarówno do:

- wskaźników zagospodarowania, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p.,

jak i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.

**Odmienne zasady zagospodarowania**, na gruncie przedmiotowej sprawy, **należy zatem rozumieć, jako zasady określone przez ustawodawcę na podstawie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.**, z którego wynika, iż **obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego jest określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej**, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Konkretyzację tegoż przepisu odnaleźć również możemy na gruncie § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w brzmieniu: „*Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: (...) 6) 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;*”.

**Zasada zagospodarowania dotyczyć więc będzie wszystkich wskaźników ustalonych w planie miejscowym, które odnoszą się do powierzchni działki, terenu, bądź powierzchni działki budowlanej, bo to one wpływają na kształt zagospodarowania danej jednostki terenowej, która co istotne ma być pod tym względem (tj. pod względem ustalonych wskaźników) jednorodna.**

Biorąc pod uwagę łącznie przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., podkreślić należy, iż wskaźnikami zagospodarowania terenu będą:

- powierzchnia biologicznie czynna;
- maksymalna i minimalna intensywność zabudowy;

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu.

Powyższe oznacza, iż **dopuszczalne jest z punktu widzenia przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., określanie wskaźników zagospodarowania terenu w ramach jednej jednostki terenowej pod warunkiem, że wskaźniki te będą jednorodne, dla wszystkich możliwych zamierzeń inwestycyjnych, co oznacza wprost ustalenie jednolitego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, jednolitego wskaźnika maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz określenia jednolitej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu.**

Dokonana przez organ nadzoru analiza podjętej uchwały wykazała, że w efekcie przyjętych, przez Radę Gminy Lipowiec Kościelny, rozwiązań przestrzennych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, na których dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami:

- 4 RM i 5 RM w miejscowości Dobra Wola;
  - 4 RM, 6 RM, 7 RM, 9 RM, 10 RM, 14 RM, 15 RM i 17 RM w miejscowości Kęczewo;
  - 2 RM, 3 RM, 4 RM i 5 RM w miejscowości Krępa;
  - 1 RM, 8 RM, 9 RM, 10 RM i 11 RM w miejscowości Lewiczyn;
  - 4 RM, 5 RM, 6 RM, 8 RM, 10 RM, 11 RM, 12 RM, 13 RM, 14 RM i 15RM w miejscowości Lipowiec Kościelny;
  - 8 RM, 10 RM, 11 RM i 13 RM w miejscowości Łomia;
  - 8 RM w miejscowości Niegocin;
  - 1 RM, 3 RM, 6 RM i 9 RM w miejscowości Rumoka;
  - 2 RM, 4 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM i 10 RM w miejscowości Turza Mała;
  - 2 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM i 8 RM w miejscowości Turza Wielka;
  - 1 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM i 9 RM w miejscowości Wola Kęczewska;
  - 2RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM i 7 RM w miejscowości Zawady,
- określono różną minimalną i maksymalną intensywność zabudowy.**

Różne wskaźniki intensywności zabudowy, w ramach tych samych terenów wynikają z ustaleń zawartych w:

- § 40 pkt 6 lit. b uchwały, w brzmieniu: „*Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, ustala się: (...) 6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) b) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 1,2;”;*
- § 37 pkt 8 lit. b uchwały, w brzmieniu: „*Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, ustala się: (...) 8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) b) intensywność zabudowy – minimum 0,1 maksimum 1,00;”.*

Zróznicowane wskaźników zagospodarowania terenu w granicach jednej jednostki terenowej prowadzi wprost do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.

Ustalenia różnych wskaźników zagospodarowania w zależności od realizowanych w ramach danej działki budowlanej funkcji może całkowicie uniemożliwić zastosowanie tej części planu w praktyce. Określenie różnych wskaźników zagospodarowania w ramach jednego terenu, wskazuje, iż w sposób istotny doszło do naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, wywołującego sankcje, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., w oparciu o naruszenie przytoczonych powyżej przepisów.

Organ nadzoru wskazuje, iż powyższe wymogi wynikają także z art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., w którym jednoznacznie określono, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji



celu publicznego oraz **określenie sposobów zagospodarowania** i warunków zabudowy **terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**. Także z tego przepisu wynika, że odmienne przeznaczenia a także odmienne sposoby zagospodarowania, a także odmienne przeznaczenia i odmienne zasady zagospodarowania, winny być ujmowane w ramach oddzielnych jednostek terenowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Brak realizacji tego obowiązku skutkuje brakiem możliwości zastosowania przedmiotowego planu w praktyce, bowiem w ramach ww. terenów obowiązują jednocześnie różne parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu. Wielkość wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, uzależniony został od wyboru przez inwestora, rodzaju zabudowy, dopuszczonej planem, w ramach ww. jednostek. Oczywiście jest także, że podejmując uchwałę w takim kształcie to Rada Gminy Lipowiec Kościelny zdecydowała o takich ustaleniach, jednakże obowiązkiem organu stanowiącego jest przestrzeganie istniejącego porządku prawnego, który nie dopuszcza do formułowania ustaleń dotyczących różnych zasad zagospodarowania w ramach jednej jednostki terenowej.

Stanowisko w powyższym zakresie wynika nie tylko wprost z cytowanych przepisów, ale również z bogatego orzecznictwa w tym zakresie. Na uwagę zasługują tu m.in. wyroki:

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 3 września 2014 r. w sprawie sygn. akt II SA/Wr 483/14 w którym stwierdzono, iż: **„Trafnie także zarzuca organ nadzoru, że dopuszczenie na jednym terenie tak różnych przeznaczeń, o różnych wskaźnikach intensywności zabudowy (np.0,5; 1,0; 1,6) oraz różnych, dopuszczalnych powierzchniach działek biologicznie czynnych (20%-40%), czyni uchwałę niewykonalną, co w sposób oczywisty narusza dalej art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nadto należy podnieść, że sprzeczne jest uchwalenie dla terenu równoważnych funkcji 2KS/UT/UPS ze wskazaniem, że w każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które przewiduje plan, podczas gdy istnieje, przewidziana w samej uchwale możliwość wykorzystania terenu w jeden z trzech, wynikających z § 5 sposobów.”**;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 31 stycznia 2011 r. w sprawie sygn. akt II SA/Gl 1098/10: **„Gdy zaś idzie o pozostałe zarzuty skargi, to dotyczą one poszczególnych zapisów planu miejscowego co do określonego terenu. Stąd też z tych względów zachodziłaby podstawa jedynie do stwierdzenia nieważności uchwały w zakwestionowanych częściach. Do tej kategorii naruszenia zasad sporządzania planu, skutkujących wyeliminowaniem części aktu, należy zaliczyć zapisy § 8 ust. 3 pkt 2 lit. a i d, określające różne wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu o symbolu "IKS", co uzasadniałoby stwierdzeniem nieważności uchwały dla terenu o tym symbolu.”**;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 21 października 2015 r., w sprawie sygn. akt II OSK 3051/14, w którym stwierdzono, iż: **„Odnosząc się do wniosku Sąd wskazać należy, że stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Z powyższego wynika, że plan winien ustalać przeznaczenie terenu oraz określać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Realizacja tych funkcji następuje poprzez określenie w planie: przeznaczenia terenów i wyznaczenia na rysunku linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W orzecznictwie sądowoadministracyjnym wyrażono pogląd, zgodnie z którym dokonany w planie miejscowym wybór przeznaczenia terenu nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie (wyrok NSA z dnia 8 sierpnia 2012 r. II OSK 1334/12). Oczywiście zgodzić się należy z Sądem, że nie jest wykluczone lokowanie na danym terenie zabudowy wielorodzinnej pomiędzy zabudową jednorodzinną, jednak ustalenia planu powinny jednoznacznie konkretyzować jednostki ewentualnie części terenu, na których przewiduje się tylko zabudowę**

*jednorodziną lub tylko wielorodzinną. Wymogu takiego nie spełnia alternatywny sposób określenia przeznaczenia danego terenu.”;*

- *Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 14 stycznia 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 2266/13 w brzmieniu: „W związku z tym organ nadzorczy zasadnie zakwestionował brak na rysunku planu wyznaczenia linii buforowej, ponieważ nie tylko, że nie jest ona zawsze tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy ale i dlatego, że obowiązują na niej inne zasady zagospodarowania w stosunku do terenów 1 MN, 5 MN i 6 MN. Zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 1 p.z.p. i § 7 pkt 7 Rozporządzenia, w planie obowiązkowo oznacza się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Rysunek planu tych wymagań nie spełnia, z powodów wskazanych wyżej. (...) Kolejnymi istotnymi kwestiami są ustalenia co do powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki te zostały określone w § 35 3.4.b uchwały. Dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN, 5 MN i 6 MN na 70% a dla strefy buforowej 90%. Skoro jednak zapisy uchwały co do granic strefy buforowej nie są jasne, o czym była mowa wyżej, uzasadnione jest twierdzenie organu, że na etapie wydawania pozwolenia na budowę powstanie wątpliwość, który ze wskaźników zastosować. Poza tym skoro w strefie buforowej istnieje bezwzględny zakaz zainwestowania i zabudowy ustanowienie 90% wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej jest z tym zapisem niezgodne. Z art. 15 ust 1 pkt 6 p.z.p. wynika, że plan musi zawierać m.in. ustalenia co do wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Definicja powierzchni biologicznie czynnej zawarta została w § 4 pkt 14 i należy przez nią rozumieć "część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy". (...) W skardze wskazano, że wprowadzenie w uchwale 90% strefy biologicznie czynnej na terenie strefy buforowej gwarantuje właścicielowi nieruchomości możliwości wykorzystania tej strefy jako terenu pod zielen, która jest elementem działki budowlanej z zabudową mieszkaniową. Jak wywodzi skarga, wprowadzenie innego rozwiązania naruszałoby prawa właścicielskie do dysponowania nieruchomością. Umknęło jednak uwadze skarżącego, że zgodnie z wyżej przywołaną definicją strefy buforowej możliwe jest lokowanie w niej np. portierni, kiosków, obiektów małej infrastruktury, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z zakazem zabudowy i zainwestowania. **Przy braku jasnych kryteriów jakie parametry 70% czy 90% należy stosować do poszczególnych, różnych pod względem zagospodarowania, terenów niemożliwe jest ustalenie kryteriów zagospodarowania terenu strefy buforowej jak i terenów 1 MN, 5 MN i 6 MN.”;***
- *Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 lipca 2006 r., sygn. akt II OSK 590/06, w którym stwierdził, że: „Zarzut błędnej wykładni art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy i § 4 rozporządzenia i wywody skarg kasacyjnych w istocie odnoszą się do wadliwego zastosowania przez Sąd I instancji tych uregulowań, w odniesieniu do treści zaskarżonych uchwał. W pełni należy podzielić stanowisko Sądu I instancji, że cytowany art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, wymaga jednoznacznego określenia w planie oznaczenia przeznaczenia terenu przez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania i nie jest dopuszczalne wobec tego stosowanie dwojakich linii rozgraniczających, które w różny sposób wyznaczałyby przeznaczenie terenu. Trafnie podnosi Sąd I instancji, że prawidłowe stosowanie tego przepisu ma na celu uniknięcie wątpliwości co do treści planu w zakresie przeznaczenia danego terenu na określony cel, w tym uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych zapisów planu między innymi w postępowaniach o pozwolenie na budowę. Słuszne jest stanowisko Sądu, że plan miejscowy aby mógł spełniać przyznaną mu przez ustawę funkcję,*

powinien być zarówno szczegółowy jak i precyzyjny w zakresie przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania i zawierać wszystkie elementy przewidziane w ustawie. Trafnie Sąd I instancji ocenił jako naruszenie wymienionego art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy wprowadzenie i zdefiniowanie w uchwałach wydzielenia liniami wewnętrznego podziału terenów i określenie ich jako wyznaczenie wyodrębnionych obszarów, do których ogranicza się realizacje obiektów budowlanych (ewentualnie inne zagospodarowanie), w istocie przy sformułowanych w uchwałach definicjach to oznacza podwójne wyznaczenie linii rozgraniczających, o jakim mowa w tym przepisie i niewątpliwie prowadzi do nieprecyzyjności zapisów planu w zakresie ustalenia przeznaczenia terenów w odniesieniu do których zaskarżone uchwały takie zapisy przewidują.”;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 11 lipca 2012 r., w którym Sąd stwierdził, iż „W świetle powyższego Sąd podzielił stanowisko organu nadzoru, że obowiązkiem ustawowym organu stanowiącego gminy jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Tym samym tereny lokalizacji dróg wewnętrznych z uwagi na ich przeznaczenie i **odmienne zasady zagospodarowania powinny być wskazane w części graficznej miejscowego planu oraz zostać wydzielone stałą i nie podlegającą przesunięciom linią rozgraniczającą.**”;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 26 lutego 2015 r., sygn. akt II SA/Po 1335/14 w brzmieniu: „Zgodnie z § 4 pkt 9 lit. a) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać m.in. określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych i określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. **Tereny lokalizacji dróg wewnętrznych z uwagi na ich przeznaczenie i odmienne zasady zagospodarowania powinny być wskazane w części graficznej miejscowego planu oraz zostać wydzielone stałą i nie podlegającą przesunięciom linią rozgraniczającą.**”;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z 23 listopada 2005 r., sygn. akt II SA/Łd 445/05, w którym stwierdzono: „Wszak przepis art. 15 ust. 2 pkt omawianej ustawy **wyraźnie nakazuje w miejscowym planie określić przeznaczenie terenów oraz wyznaczyć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Oznacza to, iż na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi nie ma miejsca na różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania terenu. Powyższa konstatacja nieuchronnie prowadzi do wniosku, iż dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi możliwe jest tylko jedno przeznaczenie lub jedna zasada zagospodarowania terenu.** Powyższy wniosek wypływa nie tylko z tekstu przepisu art. 15 ust. 2 pkt omawianej ustawy ale również z istoty i funkcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego pod rządami ustawy z dnia 27. marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro miejscowy plan na gruncie tejże ustawy staje się bezpośrednią podstawą do lokalizacji inwestycji zagospodarowujących teren, to jego przejrzystość, a jednocześnie szczegółowość musi być na takim poziomie aby zastąpić jednocześnie – znany dotychczas – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony na gruncie ustawy z dnia 7. lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku, Nr 15, poz. 139 ze zm.) i wydawaną w oparciu o tenże plan indywidualną decyzję administracyjną o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, będącą podstawą do ubiegania się o pozwolenie na budowę. Połączenie tych dwóch elementów dotychczasowego procesu tworzenia ładu przestrzennego w jednym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwalanym na gruncie ustawy z dnia 27. marca 2003 roku, prowadzi do wniosku, iż miejscowy plan, aby mógł spełniać

przyznane przez ustawę funkcje powinien być zarówno szczegółowy co i precyzyjny w zakresie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania. Tym samym winien zawierać wszystkie opisane przez ustawę elementy, a w tym precyzyjnie określać teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi i wskazywać jedno jego przeznaczenie lub jedną zasadę zagospodarowania terenu. Wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania nie tylko pozostaje w sprzeczności z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 omawianej ustawy ale również stanowi element niepewności w przyszłym procesie inwestycyjnym. Z tego też powodu uchwała, jako źródło prawa miejscowego, musiałaby zostać poddana interpretacji, której wyniki byłyby sprzeczne, a sprzeczność owa niemożliwa do wyeliminowania w procesie stosowania prawa. Wbrew bowiem temu co podnosi organ gminy wielość sposobów zagospodarowania tego samego terenu wcale nie jest elementem zachęcającym do inwestowania. Zawsze natomiast takim elementem jest pewność co do prawa, a więc również co konkretnego przeznaczenia lub zagospodarowania określonego terenu.”;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 12 lutego 2015 r. w sprawie sygn. akt I SA/Ol 1/15, w którym stwierdzono, iż: „Należy także podzielić zarzut Wojewody, że dopuszczenie na terenie objętym planem lokalizacji obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną, bez zastrzeżenia ich parametrów narusza w sposób istotny art. 4 ust. 1 PlanZagospU, który wskazuje na zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten stanowi, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Oznacza to, że jeżeli plan dopuszcza jakąkolwiek zabudowę, zasadą jest określenie warunków zabudowy terenu. Wymóg ten konkretyzuje art. 15 ust. 2 pkt 6 PlanZagospU, który stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady kształtowania zabudowy, intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów. Rada gminy dopuszczając określoną zabudowę bez zastrzeżenia jej parametrów, pozwoliła w istocie na dowolność w tym zakresie, co naraża zachowanie ładu przestrzennego.”.

Z przytoczonych powyżej stanowisk judykatury wynika wyraźnie niedopuszczalność objęcia liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania bez rozgraniczenia tych terenów od siebie.

Wykładnia art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., jak i regulujących szczegółowo zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przepisów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., odnoszących się do sposobu zapisywania ustaleń w projekcie tekstu i rysunku planu miejscowego wskazuje, iż jest dopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego prawa takie określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów, które umożliwia realizację na tym samym terenie zadań o różnych funkcjach, **wszakże pod jednym warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają.**

Gmina może zatem samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź to precyzyjne zapisy, bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów, pod tym jednak warunkiem, że następuje to bez naruszenia powyższych przepisów. W tym stanie rzeczy, wskazać należy, że z analizy treści oraz formy tj. sposobu zapisu, konstrukcji, samej uchwały, w odniesieniu do ww. obszarów wykluczają się one wzajemnie.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że uchwała nie określa w sposób jednoznaczny przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania wskazanych powyżej terenów pod zabudowę zagrodową oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi RM, co stanowi o naruszeniu przepisów art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1, § 7 pkt 7 i § 8 ust. 2 zd. 1

rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Powyższe uzasadnia stwierdzenie nieważności ustaleń: § 23 ust. 3 pkt 2, § 25 ust. 5 pkt 1, § 26 ust. 4 pkt 1, § 27 ust. 2 pkt 2, § 28 ust. 4 pkt 1, § 29 ust. 3 pkt 2, § 30 ust. 3 pkt 1, § 32 ust. 4 pkt 1, § 33 ust. 4 pkt 1, § 34 ust. 4 pkt 1, § 35 ust. 3 pkt 1 i § 36 ust. 3 pkt 1 uchwały.

Z dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. wynika, iż obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego jest określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Obligatoryjność ustaleń w tym zakresie wynika również z dyspozycji art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym rozmieszczenie inwestycji celu publicznego następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także z dyspozycji § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym niezbędne jest **określenie układu komunikacyjnego** wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych.

Stosownie do ustaleń § 4 pkt 11 uchwały: „*Celem regulacji zawartych w planie jest określenie: (...) 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*”.

W § 7 pkt 33, pkt 34, pkt 35, pkt 36 i pkt 37 uchwały ustalono, że „*Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: (...) 33) Tereny drogi (ulicy) publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG. 34) Tereny drogi (ulicy) publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ. 35) Tereny drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL. 36) Tereny drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD. 37) Tereny drogi (ulicy) wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.”.*

Zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2 i pkt 4 uchwały „*Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń: (...) 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. (...) 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.”.*

W § 17 ust. 4 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 uchwały ustalono, że „*4. Dla terenów dróg wewnętrznych i dojazdowych, ustala się: 1) przeznaczenie – na urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej; 2) szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu. 3) szerokość istniejących dróg wewnętrznych i dojazdowych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;”.*

Z przytoczonych powyżej ustaleń uchwały wynika, że drogi dojazdowe zaliczone zostały do dróg wewnętrznych, pomimo, że z ustaleń § 7 pkt 36 i pkt 37 uchwały wynika, że są to tereny o różnym przeznaczeniu i oznaczone na rysunku planu odrębnymi symbolami literowymi, tj. symbolem KDD oznaczono drogi (ulice) publiczne klasy dojazdowej, a symbolem KDW oznaczono drogi (ulice) wewnętrzne, które nie stanowią dróg publicznych. **Powyższe oznacza, że droga publiczna jest odmiennym przeznaczeniem niż droga wewnętrzna. Ponadto powinna zostać wyznaczona na rysunku planu miejscowego.**

Również z legendy rysunku planu wynika, że wyznaczono na nim wyłącznie publiczne drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD. Na rysunku planu nie wyznaczono „dróg dojazdowych”, o których mowa w § 17 ust. 4 uchwały.

Drogą publiczną, zgodnie z art. 1 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.) jest droga, zaliczona na podstawie ww. ustawy, do jednej

z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Stosownie do art. 2 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, drogi te ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na kategorie: krajowa, wojewódzka, powiatowa i gminna. Jednocześnie drogi publiczne ze względów funkcjonalno – technicznych dzielą się na klasy określone w warunkach technicznych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. Wypełnieniem normy, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, są przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124). Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, drogami wewnętrznymi są drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg.

Stosownie do art. 6 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), do którego odwołuje się art. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., drogi publiczne, w tym drogi klasy dojazdowej, są inwestycjami celu publicznego, których obowiązek określenia w planie miejscowym wynika z art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. Parametry tych dróg powinny odpowiadać wymogom określonym w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie: „1. W celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wprowadza się następujące klasy dróg oraz ich hierarchię, zaczynając od drogi o najwyższych parametrach: 1) autostrady, oznaczone dalej symbolem "A"; 2) ekspresowe, oznaczone dalej symbolem "S"; 3) główne ruchu przyspieszonego, oznaczone dalej symbolem "GP"; 4) główne, oznaczone dalej symbolem "G"; 5) zbiornicze, oznaczone dalej symbolem "Z"; 6) lokalne, oznaczone dalej symbolem "L"; 7) dojazdowe, oznaczone dalej symbolem "D". 2. Droga zaliczona do jednej z kategorii w rozumieniu ustawy o drogach publicznych powinna spełniać wymagania techniczne i użytkowe określone dla następujących klas: 1) krajowa - klasy A, S lub GP; 2) wojewódzka - klasy GP lub G; 3) powiatowa - klasy GP, G lub Z; 4) gminna - klasy GP, G, Z, L lub D.”.

Zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia, najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających ulicy klasy dojazdowej powinna wynosić 10 m (§ 7 ust. 1), przy czym dla drogi klasy dojazdowej poza terenem zabudowy i nieprzeznaczonym pod zabudowę - 15 m (§ 8 ust. 1).

Tymczasem z § 17 ust. 4 pkt 3 uchwały wynika, że szerokość planowanych dróg, w tym *dróg dojazdowych* ustala się na minimum 6 m i 8 m w liniach rozgraniczających, co oznacza, że drogi te nie spełniają wymaganej minimalnej szerokości określonej dla dróg publicznych klasy dojazdowej, w liniach rozgraniczających, a tym samym nie mogą stanowić drogi publicznej tej klasy, lecz wyłącznie drogę wewnętrzną.

Powyższe oznacza naruszenie ww. przepisów ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, dotyczących dróg publicznych klasy dojazdowej.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że przy podejmowaniu uchwały doszło również do ewidentnej sprzeczności pomiędzy jej częścią tekstową i graficzną, w zakresie jednoznacznego określenia układu komunikacyjnego, w odniesieniu do dróg wewnętrznych oraz do naruszenia przepisów art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Powyższe wynika z ustaleń zawartych w:

- § 17 ust. 4 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: „4. Dla terenów dróg wewnętrznych i dojazdowych, ustala się: (...) 2) szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu.”;
- § 17 ust. 4 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: „4. Dla terenów dróg wewnętrznych i dojazdowych, ustala się: (...) 3) szerokość istniejących dróg wewnętrznych i dojazdowych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.”;
- § 73 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, ustala się: (...) 3) szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.”.

Skoro w przytoczonych ustaleniach uchwały określono szerokości w liniach rozgraniczających dopuszczonych do realizacji dróg wewnętrznych i dojazdowych, to tereny przeznaczone pod te drogi winny zostać wyznaczone za pomocą linii rozgraniczających na rysunku planu, stosownie do przytoczonych uprzednio ustaleń zawartych w § 4 pkt 1, § 6 pkt 2 i pkt 4 uchwały, jak również stosownie do wymogów wskazanych przepisów ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Tymczasem na rysunku planu nie wyznaczono terenów pod drogi wewnętrzne i dojazdowe za pomocą linii rozgraniczających, o których mowa w § 17 ust. 4 pkt 3 uchwały, jak też nie oznaczono numerem i symbolem literowym terenów tych dróg.

Powyższe stanowi o istotnym naruszeniu art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., jak również o niezgodności części tekstowej z częścią graficzną uchwały, co stanowi o istotnym naruszeniu art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 8 ust. 2 ww. rozporządzenia, w związku z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Stwierdzenie nieważności ustaleń:

- § 17 ust. 4 uchwały, w zakresie sformułowania „(...) i dojazdowych (...)”;
- § 17 ust. 4 pkt 3 uchwały,

doprowadzi do zgodności części tekstowej z częścią graficzną uchwały, przy zachowaniu pełnej komunikatywności pozostałej części aktu prawnego, jak też do spełnienia dyspozycji przywołanych przepisów.

Organ nadzoru nie kwestionuje możliwości zapisów planu miejscowego dopuszczających realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, ale wówczas szerokość tych dróg nie może być określona, jako „w liniach rozgraniczających”, bowiem takie ustalenia zobowiązują do wyznaczenia tych dróg na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających, zgodnie ze wskazanymi przepisami ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne mogą być dopuszczone do realizacji w granicach obszaru objętego planem, ale wówczas ich szerokość nie może odnosić się do linii rozgraniczających tych dróg. Ponadto dla wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów dróg wewnętrznych (KDW) obowiązują już ustalenia zawarte w § 17 ust. 4 pkt 2 oraz § 73 pkt 3 uchwały.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą

procedurę „scalania i podziału nieruchomości”, o której mowa w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”.

Z części tekstowej (vide: § 7 pkt 14 i § 50 pkt 1 uchwały) i graficznej uchwały wynika, że w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny rolne, przeznaczone m.in. pod specjalistyczną produkcję zwierzęcą, oznaczone na rysunku planu symbolem **Pz**, tj. tereny:

- 1 **Pz** w miejscowości Lewiczyn (vide: § 27 ust. 9 uchwały);
- 1 **Pz**, 2 **Pz** i 3 **Pz** w miejscowości Turza Mała (vide: § 33 ust. 10 uchwały);
- 1 **Pz** w miejscowości Turza Wielka (vide: § 34 ust. 8 uchwały).

Zgodnie z § 50 pkt 1 i pkt 6 uchwały: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Pz**, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej; (...) 6) zasady scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna szerokość działki – 25 m, b) powierzchnia działki – minimum 0,30 ha, c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – zgodnie z układem istniejących granic działek;”.

Powyższe ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalono dla terenów o gruntach rolnych.

**Tymczasem dla nieruchomości położonych w planie na terenach przeznaczonych na cele rolne i leśne, co do zasady nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących zarówno scalania i podziału nieruchomości, jak też dotyczących podziału nieruchomości (z zastrzeżeniem wynikającym z art. 92 ust. 1), określonych w Dziale III pn. „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”, Rozdziale 2 pn. „Scalanie i podział nieruchomości” (art. 101 ÷ 108) oraz w Rozdziale 1 pn. „Podziały nieruchomości” (art. 92 ÷ 100). Zgodnie z art. 101 ust. 2 ww. ustawy „Przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.” Natomiast zgodnie z art. 92 ust. 1 ww. ustawy „Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.”.**

Kwestie dotyczące scalania i wymiany gruntów rolnych i leśnych, regulują przepisy ustawy z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 908).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż ustalenia § 50 pkt 6 uchwały, ustalające zasady i warunki scalania i podziału dla terenów przeznaczonych pod specjalistyczną produkcję zwierzęcą oznaczonych symbolami **Pz**, naruszają dyspozycję art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, w związku z art. 15 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Powyższe ustalenia uchwały wykraczają poza delegację wynikającą z ww. przepisów ustawy o p.z.p. i rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., co oznacza, że w sposób istotny, naruszono zasady sporządzania planu, pojmowane, jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej, przez uprawnione organy, w zakresie zawartości ustaleń



planu. Zdaniem organu nadzoru, powyższe przesądza o konieczności stwierdzenia nieważności ustaleń § 50 pkt 6 uchwały, dotyczących zasad i warunków scalania nieruchomości, w odniesieniu do ww. terenów.

Pogląd organu nadzoru w powyższej kwestii podzielił m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 25 października 2016 r. sygn. akt II OSK 92/15.

Ponadto ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w zakresie minimalnego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, odniesiono w § 50 pkt 6 lit. c uchwały, do **wydzielanych działek budowlanych**.

Należy wskazać, iż przepisy art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., upoważniały Radę Gminy Lipowiec Kościelny do określenia, w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- powierzchni działki;
- minimalnej szerokości frontu działki;
- kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane, w tym dotyczące określenia minimalnego kąta położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, w ramach scalania i podziału nieruchomości, naruszono przepisy art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., jak też przepisy odrębne zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Organ nadzoru wskazuje, że pojęcie „działki budowlanej”, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 12 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „Ilekróć w ustawie jest mowa o: (...) 12) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;”, przy czym pojęcie to, nie jest pojęciem tożsamym z pojęciem „działka”. Otóż skoro w przytoczonej powyżej definicji działki budowlanej zawarto pojęcie „nieruchomości gruntowej”, a także „działki gruntu”, to powyższe pojęcia należy rozważać w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z ww. ustawą przez:

- *nieruchomość gruntową* – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (*vide* art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- *działce gruntu* – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej (*vide* art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pojęciu „nieruchomość gruntowa” zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami należy nadać również znaczenie, które wynika z definicji zawartej w art. 46 § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.), co oznacza, iż nieruchomość gruntowa obejmuje jedną lub więcej działek gruntu należących do tego samego właściciela, przy czym działki te nie muszą ze sobą sąsiadować, powinny być natomiast wpisane do tej samej księgi wieczystej. Natomiast termin „działka gruntu” zdefiniowany w art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest tożsamy z pojęciem *nieruchomości gruntowej*, która może składać się z oddalonych od siebie części gruntu. Pojęcie *działki gruntu* w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami należy odnieść do *działki ewidencyjnej*, którym to pojęciem posługują się przepisy ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm) oraz przepisy rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, „*Ilekroć w ustawie jest mowa o: (...) 8) ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) – rozumie się przez to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami;*”. Skoro zatem na mocy art. 21 ww. ustawy, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, jak również gospodarki nieruchomościami, to zastosowanie mieć również będzie § 9 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków [§ 9 ust. 1 *Działkę ewidencyjną stanowi ciągiły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych*].

Egzegeza przytoczonych powyżej zapisów prowadzi do wniosku, że obie te definicje łączy ciągłość gruntu, jako części powierzchni ziemskiej, oraz jednorodność prawna pod względem podmiotowym. Oczywisty jest więc wniosek, że pojęcie nieruchomości nie jest tożsame z pojęciem działki ewidencyjnej, jako najmniejszej jednostki powierzchniowej podziału kraju dla celów ewidencji. Tymczasem w przytoczonych powyżej ustaleniach planu uchwałodawca operuje pojęciem: „*działka budowlana*”, co oznacza, iż nie jest to pojęcie tożsame z pojęciem „*działki*”.

Natomiast w kontekście ustaleń § 50 pkt 6 lit. c uchwały, dotyczących kąta **wydzielanych działek budowlanych**, przypomnieć należy, iż procedura *scalania i podziału nieruchomości* oraz procedura *podziału nieruchomości* to dwa odrębne tryby określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to już art. 1 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż „*Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości*”. Powyższe wynika również jednoznacznie z redakcji samej ustawy – na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. „*Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości*”, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe z punktu widzenia przedmiotowej sprawy są dwa pierwsze, tj. Rozdział 1 pn. „*Podziały nieruchomości*” oraz Rozdział 2 pn. „*Scalanie i podział nieruchomości*”. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1 wynika wprost, iż procedura dotycząca *podziałów nieruchomości* nie jest tożsama z procedurą *scalania i podziału*.

Tymczasem z ustaleń przywołanego powyżej § 50 pkt 6 lit. c uchwały wynika, że reguluje on kwestie dotyczące **wydzielanych działek budowlanych** w ramach procedury scalenia i podziału.

Organ nadzoru wskazuje, że warunki i zasady podziału nieruchomości ustala ustawa o gospodarce nieruchomościami, określając kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy dotyczy on nieruchomości położonych na obszarze, dla którego uchwalono plan miejscowy, jak i na obszarze, dla którego brak jest takiego planu (art. 93 – 95 ww. ustawy). Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości ustawa wskazuje zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami), **przy czym zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu**. Sama ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest natomiast przez organ wykonawczy gminy w postępowaniu administracyjnym (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Podsumowując, należy wskazać, iż rada gminy nie posiada kompetencji do tego, aby w formie uchwały, dopuszczać lub nie, podział nieruchomości na obszarze objętym planem. W konsekwencji Rada Gminy Lipowiec Kościelny nie miała podstaw prawnych, by w regulacjach odnoszących się do zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawierać ustalenia dotyczące **wydzielanych działek budowlanych**. W miejscowym planie mogłyby znaleźć się ewentualnie ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w trybie podziału (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., dla procedur wszczętych od 21 października 2010 r.), do czego gmina miała

ww. podstawę prawną, w związku z podjęciem przez Radę Gminy Lipowiec Kościelny w dniu 28 lutego 2014 r. uchwały intencyjnej Nr 179.XXXVII.2014.

Powyższymi ustaleniami uchwały naruszona została, we wskazanym zakresie, dyspozycja art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stanowisko organu nadzoru w zakresie określania zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym znajduje swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w prawomocnych orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 19 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 814/12,
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 5 grudnia 2012 r., sygn. akt II OSK 2274/12,
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 15 października 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1515/13,
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14,
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12,
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 12 lutego 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 897/14.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14 wskazał, iż „Istotą scalenia i późniejszego podziału nieruchomości jest stworzenie podstaw dla bardziej efektywnego wykorzystania i zagospodarowania terenów przeznaczonych na szczególne inwestycje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Postępowanie to ma na celu przede wszystkim ułatwienie realizacji globalnej i kompleksowej zmiany konfiguracji rozmieszczenia poszczególnych nieruchomości celem korzystniejszego ich zagospodarowania, stworzenia dostępu do dróg publicznych, uzbrojenia oraz urządzenia infrastruktury technicznej. W uproszczeniu można przyjąć, że scalenie polega na połączeniu w jedną całość kilku czy nawet kilkudziesięciu rozdrobnionych lub też niekorzystnie położonych nieruchomości celem późniejszego dokonania ponownego podziału na tę samą ilość nieruchomości, które podlegały scaleniu, z zachowaniem proporcji w zakresie powierzchni tych scalonych nieruchomości, jednakże ze zmianą w zakresie ich usytuowania a także przeznaczenia - z jednoczesnym wydzieleniem odpowiednich dróg i urządzeniem infrastruktury technicznej dla wszystkich nieruchomości biorących udział w scaleniu. Ma to na celu efektywniejsze wykorzystanie określonego terenu. "Scalenie i podział" obejmuje więcej niż jedną nieruchomość, w konsekwencji powyższego w postępowaniu tym występuje zarówno wielość podmiotów w nim uczestniczących jak i wielość przedmiotów [nieruchomości]. W postępowaniu tym reprezentowane są indywidualne interesy poszczególnych jednostek jak również interesy wspólne dla wszystkich zainteresowanych łącznie z odniesieniem także do celów publicznych. Stąd też ustawodawca, uwzględniając złożoność ww. procedury i wielość podmiotów w niej uczestniczących, wielkość objętego postępowaniem terenu a także okoliczność, że dotychczas niekorzystnie usytuowane i o niekorzystnych parametrach nieruchomości w wyniku tego postępowania mają zyskać pożądany z punktu widzenia planowania i zagospodarowania przestrzennego – efekt – uznał za konieczne określenie w planie zasad scalenia i podziału. Zgodnie z § 4 ust. 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia

granic działek w stosunku do pasa drogowego ". Tego typu ustalenia mogą być respektowane wyłącznie na dużym obszarze w ramach procedury kształtowania przestrzennego danego terenu.

Czym innym jest natomiast "podział nieruchomości", który zresztą nie został ustawowo zdefiniowany. W doktrynie, w zależności od kontekstu, wyróżnia się podział "prawny"; podział "wieczystoksięgowy" albo wyłącznie administracyjny [inaczej "geodezyjny" lub "ewidencyjny"] podział nieruchomości (por. np. G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości, Problematyka prawna*, Lexis Nexis, Warszawa 2009, s. 241, 562; M. Wolanin [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2009, s. 442 i n). Zasady i tryb administracyjnego postępowania o podział nieruchomości regulują przepisy zawarte w art. 92 – 100 ugn oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004, Nr 268, poz. 2663). Przedmiotem takiego administracyjnego postępowania podziałowego jest zatwierdzenie w formie decyzji administracyjnej projektu podziału nieruchomości, tj. zatwierdzenie geodezyjnego (ewidencyjnego) wydzielenia w ramach jednej działki ewidencyjnej większej liczby działek ewidencyjnych.

Mylenie tych dwóch procedur (scalenia i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości) i ustanawianie w mpzp zamiennych ustaleń w tym zakresie – z punktu widzenia techniki legislacyjnej należy uznać za niedopuszczalne. (...) Sporny plan dopuszcza np. "możliwość dokonywania podziału na działki budowlane" bądź ustanawia zakaz takiego podziału (...) a przy tym (również bez podstawy prawnej) określa parametry: minimalnej szerokości wydzielanych działek budowlanych, powierzchni wydzielanej działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (...). Trzeba podkreślić, że przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 upzp w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, nie upoważniały rady gminy do określenia zasad i warunków podziału nieruchomości, tylko do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Aktualne brzmienie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również nie daje podstaw do określania w planie zasad podziału nieruchomości gdyż wszelkie wymogi w tym zakresie określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Określenie w mpzp minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej może nastąpić (zresztą fakultatywnie) w oparciu o art. 15 ust. 3 ust. 10 upzp dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). (...) W tym kontekście należy jednoznacznie podkreślić, że przedmiotem pojedynczego podziału nieruchomości jest konkretna działka ewidencyjna, która już z samego założenia tj. przed dokonaniem podziału (ani gdy chodzi o szerokość frontu ani gdy chodzi o kąt położenia granic w stosunku do drogi) może nie spełniać parametrów określonych w mpzp. Utrzymanie powyższych zapisów planu w obrocie prawnym skutkowałoby niezasadnym ograniczeniem konstytucyjnie chronionego prawa własności a w szczególności prawa do dysponowania i rozporządzania nieruchomościami. Wszelkie ograniczenia prawa własności po pierwsze winny być proporcjonalne do zamierzonego celu a ponadto winny wynikać wyłącznie z aktu prawa o randze ustawowej a nie z aktu prawa miejscowego. Wprowadzenie w mpzp ograniczeń prawa własności musi mieć umocowanie w ustawie, a tego, gdy chodzi o zasady podziału nieruchomości ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje."

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 m.in.:

- art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 4, § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie jednoznacznego określenia przeznaczenia terenu;
- art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6, § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie jednoznacznego określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu;
- art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 15 ust. 2 pkt 7, art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 6 i § 7 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. w zakresie określenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie jednoznacznego określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi;
- art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie konieczności powiązania części tekstowej z częścią graficzną.

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

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

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 22.IV.2019 Rady Gminy Lipowiec Kościelny z 15 lutego 2019 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny*, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

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

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Siniera

WOJEWÓDZKI

19