



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 marca 2019 r.

Poz. 2967

UCHWAŁA NR III/23/2019 RADY GMINY ŁĄCK

z dnia 22 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina Zaǳdierz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945) w związku z uchwałą Rady Gminy Łąck Nr XXV/247/2018 z dnia 14.02.2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina Zaǳdierz, Rada Gminy Łąck uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina Zaǳdierz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina i Zaǳdierz zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 14 ha.

2. Granice obszaru objętego uchwałą, oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:

- 1) od północy: południowa istniejąca linia rozgraniczająca drogi powiatowej (działki nr ew. 217) i północna granica działki nr ew.57;
- 2) od wschodu: zachodnia granica działek nr ew. 561, 406, 564, 408, 411, 587/1, 587/11;
- 3) od południa: południowa linia rozgraniczająca drogi gminnej (działek nr ew. 57, 378) oraz części działek nr ew. 379, 388/18, 388/15, 388/1, 1, 2/2, 6, 268, 8/3, 10/2, 10/1;
- 4) od zachodu: zachodnia granica działki nr ew. 590 i części działek nr ew. 379 i 378.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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 do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w zakresie terenów podlegających ochronie w tym 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, i w zakresie zakazu zabudowy.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały, stanowiący akt prawa miejscowego;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą teren, w granicach którego należy lokalizować budowle oraz budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, zadaszeń nad wejściami i okapów na głębokość

1,5m, realizacji elementów termoizolacji oraz części podziemnych budynków, a także budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, które można sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania w tej linii ściany elewacji budynków w całości lub w części nie mniejszej niż 30% ich całkowitej szerokości od strony wyznaczonej linii bez prawa przekraczania tej linii. Linie nie dotyczą drugorzędnych elementów budynku takich jak balkony, wykusze, loggie, werandy, gzymsy, okapy, rynny i rury spustowe, podokienniki, ryzality, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Ponadto nie dotyczą schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów na gruncie dla elementów wysuniętych nie więcej niż 2m poza linię zabudowy;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 3) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**;
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) tereny dolesień, oznaczone symbolem **ZLD**;
- 6) tereny urządzeń melioracji wodnych, oznaczone symbolem **WS**;
- 7) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:
 - a) ulicy zbiorczej - **KDZ**,
 - b) ulic dojazdowych - **KDD**.
- 8) tereny dróg wewnętrznych **KDW**:

2. Tereny wymienione w ust. 1 wydzielone są liniami rozgraniczającymi.

§ 6. 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskazanym na rysunku planu przebiegiem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych od frontów działek;
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 2. kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 9m, budynków gospodarczych do 6m;
- 4) do wykończania elewacji budynków stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 5) nakaz stosowania dachów w stonowanej, jednolitej kolorystyce brązów, czerwieni;
- 6) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;

- 7) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** i **RM**;
- 9) nakaz kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę walorów przyrodniczych ze względu na położenie obszaru w granicach otuliny Gostyńsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii;
- 3) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi;
- 4) nakaz zachowania przynajmniej 50% terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych **MN** i **RM**;
- 5) zachowanie urządzeń melioracji wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, pozostawienie pasa wolnego od posadowienia obiektów i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów. Zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych z możliwością realizacji oczek wodnych na poszczególnych działkach inwestycyjnych,
- 6) ochronę i ewentualną przebudowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz zmeliorowanych gruntów w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci melioracyjnej na terenie planu i na terenach sąsiednich;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 9) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 10) zachowanie istniejących użytków leśnych,
- 11) maksymalna ochrona naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych - utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej,
- 12) stosowanie ogrodzeń ażurowych oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej;
- 13) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem „(arch.)” obowiązek ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze opracowania planu nie występują obiekty lub obszary, które wymagają wprowadzenia zasad ochrony obiektów zabytkowych i dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) koordynację w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej poza terenami o których mowa w punkcie 2) oraz 8c),
- 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnym,
- 5) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 6) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg;
- 7) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolniczej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w ramach aglomeracji Łąck w miejscowości Załdzież;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem do oczyszczalni ścieków,
- 8) na terenach zabudowy rolniczej i mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych głównie w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki,
 - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w liniach rozgraniczających ulic tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
 - d) dla istniejących i projektowanych linii SN i nn zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych,
 - f) zaleca się lokalizację nowych budowli typu stacja transformatorowa SN/nN napowietrzna (słupowa) lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych (np. obiekty liniowe typu linia napowietrzna lub/i kablowa) głównie w istniejących czy projektowanych pasach drogowych, liniach rozgraniczających dróg jak również na terenach innego przeznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) dla istniejących i projektowanych budowli typu stacja transformatorowa napowietrzna lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone w niniejszym planie linie zabudowy,
 - h) zaleca się zapewnienie służebności przesyłu/gruntowej pod istniejącymi lub/i projektowanymi urządzeniami elektroenergetycznymi,
 - i) lokalizacja dodatkowych budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu.
- 10) zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
- a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
 - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 11) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
- 12) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I^o. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz.
- 13) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z OZE: mikroinstalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła,
- 14) rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) **KDZ (1KDZ)** - tereny komunikacji kołowej, pas na poszerzenie drogi powiatowej, ulicy zbiorczej o szerokościach od 4m do 9m, wg oznaczenia na rysunku planu:
- a) rozstaw linii rozgraniczających drogi powiatowej 20m,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - c) ograniczona obsługa terenów przyległych;
- 2) **KDD (od 1KDD do 3KDD)** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe:
- d) rozstaw linii rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - e) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
 - f) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 3) **KDW (od 1KW do 2KW)** - drogi wewnętrzne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic,
3. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy,
 - 2) istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu,
 - 3) linie zabudowy nie dotyczą nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych przy ulicach dojazdowych i drogach wewnętrznych.

4. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości pasa drogowego min. 12m,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej (MN i RM) min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny zlokalizowane na terenie własnej działki w tym miejsca w garażach,
- 3) nie określa się minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolami **MN (od 1MN do 11MN)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna ograniczona z ulicy zbiorczej, bezpośrednia z ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §7. pkt 3) uchwały;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1;
- 5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 7) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalne;
- 8) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki,
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni do 35m² przy granicach działki,
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje nadziemne do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m;
- 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główne kalenice dachów budynków mieszkalnych wzdłuż ulicy zbiorczej (1KDZ) prostopadłe do wschodnich i zachodnich granic działek; główne kalenice dachów budynków mieszkalnych wzdłuż ulic dojazdowych 1KDD i 2KDD prostopadłe do frontów działek; ulic lokalnych; główna kalenica dachów budynków mieszkalnych na pozostałych działkach i dla budynków garażowych i gospodarczych dowolna;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 10m do 18m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 800m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
- 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m².

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolami **1RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych nieuciążliwych, obiekty obsługi rolnictwa;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej (1KDZ);
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §7. pkt 3) uchwały;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 3;
- 5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynek mieszkalny;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicach działki,
- 8) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3.;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje nadziemne do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 7m;
- 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu budynku mieszkalnego: równoległa do ulicy zbiorczej (1KDZ), dowolna dla budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 10m do 18m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów rolnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) zakaz zabudowy.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej (1KDD).

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów rolniczych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL (od 1ZL do 4ZL)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości.

- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału nieruchomości dla terenów leśnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZLD (od 1ZLD do 2ZLD)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren pod zalesienie gruntów rolnych;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przed realizacją zalesiania i zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS (od 1WS do 8WS)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
 - b) lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy lub użytkować w formie terenów zieleni ewentualnie parkingów;

§ 19. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

- 1) 5 % dla terenu **MN**;
- 2) 5 % dla terenu **RM**;

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

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy

Ewa Barbara Chmielecka

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały NR III/23/2019
RADY GMINY ŁĄCK
z dnia 22 lutego 2019 roku

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina Załdzierz.

L.p.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Zarządzenie Wójta nr 154 z dnia 10.12.2018 r.		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr III/23/2019 z dnia 22.02.2019 r.		Uwagi
		Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej	Adres				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	30.11.2018r.	Bożena Szwach	Grabina 09-520 Łąck	1. Kwestionuje przebieg drogi 1KDD, która narusza południową granicę działki nr ew. 590.	590	1KDD – ulica dojazdowa		Uwaga nie uwzględniona			Ulica Różyczki, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD stanowi przedłużenie istniejącej drogi gminnej przebiegającej od ul. Prostej w Grabinie do wlotu z drogą powiatową nr 6908W w Grabinie. Jej linie rozgraniczające w rozstawie 12m zostały ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i sukcesywnie wyznaczone przez dokonywane podziały. Ulica ta jest niezbędna do obsługi terenów intensywnie urbanizowanych w tym rejonie jako podmiejskie osiedle zabudowy mieszkaniowej. Ponadto w ulicy będzie realizowane uzbrojenie terenu (wodociąg, kanalizacja elektroenergetyka, itp.) niezbędna do funkcjonowania istniejącej i planowanej zabudowy. Przebieg tej ulicy zgodny jest z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck..

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				Kwestionuje poszerzenie drogi 1KDZ, które narusza północną	590	1KDZ – ulica zbiorcza			Uwaga nie uwzględniona		Ulica Łącka, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ jest drogą powiatową nr 6908W, ulicą zbiorczą przebiegającą przez Grabinę, Kolonię Grabinę i Załdzierz do drogi krajowej nr 60. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. (Dz.U. z 2016r. poz. 124) ulice zbiorcze muszą posiadać minimalną szerokość 20m w liniach rozgraniczających. Takie linie rozgraniczające są już wyznaczone na większości obszaru przebiegu tej drogi (działki sąsiednie nr ew. 364/1, 419/4 i 596/8, a również w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego)
2.	30.11.2018r.	Mieszkańcy ulicy Gościnniej (5 podpisów)		Kwestionują połączenie ul. Gościnniej z ul. Różyczki	brak	1KDD – ulica dojazdowa			Uwaga nie uwzględniona		Wniosek nie dotyczy obszaru przedmiotowego planu
3.	30.11.2018r.	Wojciech Baran	ul. Zielone Zacisze 1/266 03-294 Warszawa	Kwestionuje przebieg drogi 1KDD	364/25	1KDD – ulica dojazdowa			Uwaga nie uwzględniona		Wniosek nie dotyczy obszaru przedmiotowego planu

Uwaga:
Integralną częścią wykazu jest
zbiór wniesionych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

.....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/23/2019

Rady Gminy Łąck

z dnia 22 lutego 2019 r.

w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Realizując ustalenia zawarte w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. gmina przewiduje następujące wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina Zaździerz*, (zawarte w Prognozie skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu ...”), które będą realizowane w sposób następujący:

Zadanie 1. – przejęcie na rzecz Gminy gruntów pod drogi publiczne w perspektywie 10 lat, szacowany koszt: 100 000zł;

W/w wielkości zostaną uściśnione na etapie sporządzania dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz operatów szacunkowych dotyczących wyceny gruntów, celem wykupu przez gminę.

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy

Ewa Barbara Chmielecka



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 kwietnia 2019 r.

Poz. 4180

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.43.2019.AK

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 28 marca 2019 r.

dotyczy uchwały Nr III/23/2019 Rady Gminy Łąck z 22 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina Zaździerz.



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 28 marca 2019 r.

WNP-I.4131.43.2019.AK

Rada Gminy Łąck
ul. Gostynińska 2
09 – 520 Łąck

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr III/23/2019 Rady Gminy Łąck z 22 lutego 2019 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina Zaździerz”, w zakresie:

- części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 7MN;
- § 7 pkt 12;
- § 10 pkt 3 w odniesieniu do sformułowania: „(...) oraz 8c) (...)”;
- § 12 ust. 2 pkt 3 w odniesieniu do sformułowania: „(...) pkt 3) (...)”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 22 lutego 2019 r. Rada Gminy Łąck podjęła uchwałę Nr III/23/2019 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina Zaździerz”.

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 przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień 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.

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

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

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

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

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

Dokonując analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono, że narusza ona ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck przyjętego uchwałą Nr IV/93/99 Rady Gminy Łąck z 30 listopada 1999 r. ze zmianą z 10 listopada 2010 r. (uchwała nr XXIX/213/2010), zwanego dalej „*Studium*”.

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

od zawartości części tekstowej i części graficznej studium – podstawę stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Istotnym wydaje się fakt, iż w studium nie tylko dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia, ale również określa się m.in. minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, co wynika wprost z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedstawione stanowisko potwierdza orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego: „*Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, którego ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami studium*” (wyrok NSA z 8 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 481/11, LEX nr 862582).

Określone obszary gminy mogą być zatem przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcję danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Podobnie należy traktować ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne. **Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium.** W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

W rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustalono wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium. Zgodnie z nimi, ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (§ 6 pkt 1 ww. rozporządzenia), zaś ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych (§ 6 pkt 2 ww. rozporządzenia).

Tymczasem analiza rysunku Studium, określającego kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz tekstu Studium prowadzi do wniosku, iż wbrew opisanej powyżej zasadzie, ustalenia planu odnoszące się do terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 7MN, pozostają w sprzeczności z ustaleniami Studium w zakresie określonego tam przeznaczenia terenów.

Zgodnie z częścią graficzną Studium, przedstawiającą kierunki zagospodarowania przestrzennego (vide załącznik nr 1 do uchwały Nr XXIX/213/2010 stanowiący ujednolicony rysunek Studium),

teren oznaczony w planie miejscowym symbolem: 7MN w całości, a tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN w znacznej części, określone zostały jako **tereny do zalesienia i zadrzewienia**. Z części tekstowej Studium, zawartej na str. 19 załącznika nr 2 do uchwały Nr XXIX/213/2010 wynika, iż tereny te są: „(...) przewidziane w MPZP gminy Łąck oraz ustalone n/p opracowania granicy polno-leśnej jako **uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych. Nie wskazane do innego zagospodarowania.** Zaleca się również promocję zadrzewień i zakrzewień terenu odmianami szybko rosnącymi (modrzew, plantacje świerków, itp.).” (vide), podczas gdy z ustaleń zawartych w § 12 ust. 1 uchwały **przeznaczeniem podstawowym tych terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a przeznaczeniem dopuszczalnym zabudowa usługowa.**

Z części tekstowej Studium (vide str. 23 i 24 załącznika nr 2) wynika, także iż w zakresie polityki przestrzennej Studium wprowadza zalesianie i zadrzewienia oraz możliwość **tworzenia gospodarstw leśnych** obejmujących:

- „(...) tereny nieprzydatne dla rolnictwa wskazane w STUDIUM do zalesiania (Ls) i zadrzewiania (Lz). Przyjęto zasadność powiększania istniejących kompleksów leśnych, wprowadzanie drzewostanu na gruntach niskich bonitacji nieprzydatnych dla rolnictwa. **Po zalesieniu lub zadrzewieniu i zakrzewieniu gruntu (plantacje odmian szybko rosnących) celowe jest umożliwienie władającym gruntem lokalizację zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej związanej z powstałym gospodarstwem leśnym. Działka gruntu tworząca gospodarstwo leśne nie może być mniejsza niż 1 ha, gdyż zabezpiecza to kształtowanie się ekotonu leśnego.** Powyższe nie powinno być realizowane poprzez rozdrabnianie istniejącej struktury własności dla zachowania m.in. powierzchni gospodarstwa leśnego.”;
- użytki rolne kl. V, VI i Viz nie przeznaczone do urbanizacji, możliwość zalesienia i tworzenia gospodarstw leśnych – pozostałe tereny rolne nie przeznaczone do urbanizacji; mogą one pozostać w rolniczym użytkowaniu lub być zalesiane (Ls) i zakrzewiane (Lz). Celowe jest umożliwienie władającym gruntem po jego zalesieniu lub zadrzewieniu i zakrzewieniu lokalizację zabudowy jak wyżej. Pozostałe warunki jak wyżej.”

Z powyższych zapisów Studium wynika, iż na terenach do zalesiania i zadrzewienia przewiduje się możliwość utworzenia co najwyżej lokalizacji zabudowy mieszkalno-gospodarczej **związanej z powstałym gospodarstwem leśnym o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.**

W tej sytuacji wskazane powyżej ustalenia planu miejscowego, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 7MN naruszają ustalenia Studium w zakresie przeznaczenia, bowiem ich przeznaczeniem nie jest zabudowa mieszkalno-gospodarcza związana z gospodarstwem leśnym (dopuszczona po fakcie dokonania zalesienia), lecz standardowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Ponadto w planie określono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 800 m², podczas gdy w Studium normatyw ten określono na poziomie 1 ha.

Odnosząc się w tym miejscu do wyjaśnień Przewodniczącego Rady Gminy Łąck, stanowiących odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego z 7 marca 2019 r., znak: WNP-I.4131.43.2019.AK, nie jest możliwe przyjęcie stanowiska, iż: „(...) tereny oznaczone w załączniku nr 1 do w/w uchwały symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN w kontekście zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck przyjętego uchwałą Nr IV/93/1999 Rady Gminy Łąck z dnia 30 listopada 1999 r. ze zmianami zostały ujęte jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **ponieważ w sąsiedztwie wykazany został wysoki wskaźnik zurbanizowania**”. Skoro, jak wyjaśnia Przewodniczący Rady Gminy Łąck „(...) Właściciele terenów objętych zmianą przeznaczenia składali liczne wnioski o sporządzenie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru z terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową na mieszkalną jednorodziną.”, to przed uchwaleniem takiego planu należy dokonać zmiany

przywołanych wyżej ustaleń ogólnych Studium, dotyczących zarówno kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, jak również kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy.

Wskazane powyżej ustalenia stanowią o naruszeniu przez plan miejscowy, ustaleń części tekstowej Studium, w zakresie przeznaczenia terenu, co stanowi o naruszeniu art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1. Powyższe stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru, w zakresie stopnia związania planu miejscowego ze studium podzielono m.in. w orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego z:

- 26 maja 2015 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1353/14;
- 23 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 3154/13;
- 12 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 66/13;
- 15 stycznia 2013 r., w sprawie sygn. akt II OSK 2236/12;
- 16 listopada 2010 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1904/10.

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

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

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

Gmina może zatem samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź to precyzyjne zapisy, bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów, pod tym jednak warunkiem, że następuje to bez naruszenia powyższych przepisów. Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza zaś ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także

norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

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

Należy również wskazać, iż zgodnie z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie „*Zasad techniki prawodawczej*” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) „*Do projektów aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale I w rozdziałach 1-7 i w dziale II, a do przepisów porządkowych - również w dziale I w rozdziale 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej*”. Zgodnie z:

- § 134 załącznika do rozporządzenia „*Podstawą wydania uchwały i zarządzenia jest przepis prawny, który: 1) upoważnia dany podmiot do uregulowania określonego zakresu spraw; 2) wyznacza zadania lub kompetencje danego podmiotu*.”;
- § 135 załącznika do rozporządzenia „*W uchwale i zarządzeniu zamieszcza się przepisy prawne regulujące wyłącznie sprawy z zakresu przekazanego w przepisie, o którym mowa w § 134 pkt 1, oraz sprawy należące do zadań lub kompetencji podmiotu, o których mowa w § 134 pkt 2*.”;
- § 137 załącznika do rozporządzenia „*W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych*”.

Tymczasem, organ nadzoru dokonując oceny prawnej podjętej uchwały stwierdza, iż w ramach ustaleń § 7 pkt 12 uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: (...) 12) stosowanie ogrodzeń ażurowych oraz ograniczenie murów podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; nakaz zachowania przynajmniej 50 % długości plotu w formie ażurowej*.”, zawarto ustalenia dotyczące ogrodzeń, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy

o p.z.p. Stosownie bowiem do dyspozycji art. 37a ustawy o p.z.p. zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, mogą być jedynie przedmiotem regulacji w formie oddzielnej uchwały, będącej aktem prawa miejscowego (vide art. 37a ust. 4 ustawy o p.z.p.), przy czym w uchwale tej zgodnie z dyspozycją art. 37a ust. 3 ustawy o p.z.p., rada gminy może ustalić zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów.

W tym miejscu wskazać należy, iż z dniem 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 z późn. zm.), która zawiera nowe regulacje dotyczące wprowadzania w gminie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, w miejsce obowiązujących dotychczas unormowań zawartych w art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p., a więc ustaleń o charakterze fakultatywnym zawieranych w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchylenie art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p., które nastąpiło na mocy art. 7 pkt 3 lit. b ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, oraz dodanie do ustawy o p.z.p. nowych rozwiązań prawnych, stosownie do których, o tym, czy zostaną wprowadzone zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, rada gminy decyduje odrębna od planu miejscowego uchwałą.

Postanowienia uchwały podjętej na podstawie art. 37a ust. 1 ustawy o p.z.p., obowiązują niezależnie od treści uchwały w sprawie planu miejscowego, która też jest aktem prawa miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu „Regulacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy i przyjętych na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu dotychczasowym, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”. Powyższe oznacza, iż z chwilą wejścia w życie takiej uchwały przestaną obowiązywać regulacje planów miejscowych w tym zakresie.

Jednocześnie ustawodawca w art. 12 ust. 3 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu wskazał, iż „Do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.”. Przedmiotowy przepis nie ma jednak zastosowania w tym przypadku albowiem proces sporządzania ww. planu został zainicjowany uchwałą Rady Gminy Łąck Nr XXV/247/2018 z 14 lutego 2018 r. W tej sytuacji, w związku z utratą mocy art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p., Rada Gminy Łąck nie miała podstaw prawnych do regulowania ww. kwestii.

Ponadto jak wynika z ustaleń:

- § 10 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: (...) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej poza terenami o których mowa w punkcie 2) oraz 8c,” podczas, gdy w § 10 brak jest pkt 8 lit. c;
- § 12 ust. 2 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: „2. Zasady zagospodarowania terenu: (...) 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 7. pkt 3 uchwały;” podczas, gdy w ww. jednostce redakcyjnej uregulowane zostały zasady ochrony środowiska, przyrody

i krajobrazu, w odniesieniu do gospodarki ściekowej oraz odpadów stałych, podczas gdy ustalenia w zakresie powierzchni biologicznie czynnej zawarto w § 7 pkt 4 uchwały.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami poszczególnych części tekstu planu, w zakresie wewnętrznych odwołań. Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że wewnętrzna sprzeczność ustaleń, w tym odesłanie do nieistniejących jednostek redakcyjnych, jak również błędne odesłanie do jednostek, które nie normują danej kwestii, wpływa na brak komunikatywności aktu prawnego, a tym samym narusza w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w wadliwej części.

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 istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

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

- art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. w zakresie konieczności uwzględnienia ustaleń Studium przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych. Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., 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.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr III/23/2019 Rady Gminy Łąck z 22 lutego 2019 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla części terenu wsi Grabina Zaździerz”, w zakresie ustaleń, o którym 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 Szipiera