

UCHWAŁA NR XX/188/2019
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi
Boby, gm. Pułtusk (etap 1)

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz.1945 ze zm¹), w związku z uchwałą Nr L/397/2017 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 29 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk oraz z uchwałą zmieniającą Nr IV/34/2018 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 27 grudnia 2018 r. stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk zatwierdzonego uchwałą Nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/370/2014 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 sierpnia 2014 r. uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1), zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr L/397/2017 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 29 listopada 2017r. oraz z załącznikiem graficznym do uchwały zmieniającej Nr IV/34/2018 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 27 grudnia 2018 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku

¹ Zmiany do jednolitego tekstu zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;

- 2) osobach o ograniczonej mobilności – należy przez to rozumieć osoby niepełnosprawne oraz osoby o ograniczonej sprawności ruchowej;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, na terenie o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 60%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 9) zabudowie rekreacyjnej - należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki rekreacji indywidualnej.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 6) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
 - 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu

państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiar w metrach;
- 6) stanowisko archeologiczne.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) UR/UT – tereny zabudowy rekreacyjnej lub usług turystyki;
- 4) R – tereny rolnicze;
- 5) Rbz – tereny rolnicze bez prawa zabudowy;
- 6) ZL – tereny lasów;
- 7) KD – teren drogi dojazdowej;
- 8) KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej;
- 10) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) KD-GP, KD-L, KD-D, KD, ZL, R i Rbz przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się w odniesieniu do terenu;
- 2) MN, U, UR/UT przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się jako powierzchnię użytkową budynku w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury,
 - d) za wyjątkiem istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy, dla których dopuszcza się zachowanie i nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granicę Nadburzańskiego Parku Krajobrazowego wraz z granicą otuliny, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi”, na którym obowiązują przepisy odrębne;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków;
- 6) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 7) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów UR/UT jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem R w przypadku realizacji siedliska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 8) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach przylegających bezpośrednio do

drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:

- a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
- b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu wskazuje się zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem: AZP 45-67:1, AZP 45-67-15, AZP 45-67-17, AZP 45-67-18, dla których obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na całym obszarze ustala się:
 - a) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,
 - b) nakaz zachowania rowów otwartych;
- 2) zakazuje się dla całego obszaru planu:
 - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów;
- 3) wskazuje się na rysunku planu obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;

- 4) wskazuje się na rysunku planu strefę utrudnionych warunków posadowienia obiektów budowlanych – tereny o dużych nachyleniach powierzchni narażone na uruchomienie powierzchniowych ruchów masowych, w ramach której w przypadku realizacji zabudowy należy przeprowadzić szczegółowe badania określające warunki posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt o liczbie większej niż 30 DJP dla siedliska zagrodowego - dużych jednostek przeliczeniowych, definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi:
 - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP,
 - droga klasy lokalnej 1.KD-L,
 - droga klasy dojazdowej 1.KD-D,
 - droga klasy dojazdowej 2.KD-D,
 - droga klasy dojazdowej 3.KD-D,
 - droga klasy dojazdowej 4.KD-D,
 - droga klasy dojazdowej 5.KD-D,
 - droga dojazdowa 6.KD,
 - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych i rolnych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi o szerokości nie mniejszej niż 5,0m,
 - c) ustala się że drogi 1.KD-GP i 1.KD-L zapewniają powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym,
 - d) drogi klasy dojazdowej 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D oraz droga dojazdowa 6.KD zapewniają bezpośrednią obsługę istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem;
- 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi;
- 3) w zakresie parkowania ustala się:
 - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te objekty,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania wg wskaźników:
 - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 2 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych – łóżek, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla usług turystyki,

- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny lub budynek rekreacji indywidualnej, przy czym dopuszcza się miejsce postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
 - 1 miejsce postojowe na 1 budynek zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się miejsce postojowe realizowane w garażu wbudowanym w obiekt o funkcji podstawowej,
- c) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 12. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV;
- 6) ustala się maksymalną moc na 50kW dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych studni i studni głębinowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie z nawierzchni utwardzonych, placów, parkingów oraz dachów na terenie działki własnej poprzez wprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych;
- 2) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie z nawierzchni utwardzonych dróg, w tym jezdni i chodników poprzez spływ powierzchniowy

i urządzenia infiltracyjne, drenaż, deszczowe studnie chłonne lub do zbiorników retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 2) urządzeń kogeneracyjnych; lub
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia z istniejących lub projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
 - a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów, lub
 - b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu

wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: MN, U, UR/UT - 30%;
- 2) terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: R, Rbz, KD-GP, KD-L, KD-D, KD, ZL – 0%.

§ 15. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w ramach obszaru planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KD-GP, 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD.

§ 16. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że na obszarze planu drogi publiczne oznaczone symbolami KD-GP, KD-L, KD-D są terenami ogólnodostępnymi o funkcji publicznej, dla których obowiązuje nakaz dostosowania w przypadku realizacji urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:

- 1) obniżenie lub wyniesienie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi lub wyniesionymi do poziomu jezdni.

§ 17. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, dachów;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 3) ustalenie w pkt. 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych:
 - a) dla materiałów elewacyjnych w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła,
 - b) dla pokryć dachowych w szczególności łupków, gontów, wiór, strzech.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się realizację zabudowy:
 - w formie budynków wolnostojących,
 - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 3,
 - b) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami lit.c,
 - c) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- a) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 10,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0m,
 - d) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%,
 - e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,
 - g) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45° włącznie;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg dojazdowych 1.KD-D lub 2.KD-D,
 - b) dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1 lit.b,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od terenów przyległych oznaczonych kolejnymi numerami i symbolem R,
 - d) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 pkt 3;
- 5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. Dla terenu zabudowy usługowej o charakterze gospodarczym 26.U, 27.U:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:

- wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 3,
- b) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami lit.c,
- c) dopuszcza się realizację dwóch wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązujących materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącej lub nowo realizowanej zabudowy, na każdej działce budowlanej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- a) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 12,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0m,
 - d) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%,
 - e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 60%,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,
 - g) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45° włącznie;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 4.KD-D lub 1.KD-L,
 - b) numerami i symbolem R,
 - c) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 pkt 3;
- 5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenu zabudowy rekreacyjnej lub usług turystyki 29.UR/UT:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - tereny zabudowy usług turystyki, lub
 - tereny zabudowy rekreacyjnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne inne usługi, realizowane jako wbudowane lokale użytkowe w budynkach przeznaczenia podstawowego określonego w lit.a tiret pierwszy, przy czym powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
 - wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt.3,
- b) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - obiektów i urządzeń sportowych lub rekreacyjnych,
 - budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami lit.c,
- c) dopuszcza się realizację:
 - maksymalnie trzech budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej w przypadku realizacji budynków o przeznaczeniu określonym w pkt 1 lit.a tiret pierwszy, na każdej działce budowlanej,
 - jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej w przypadku realizacji budynków o przeznaczeniu określonym w pkt 1 lit.a tiret drugi, na każdej działce budowlanej,
 - nakazuje się realizację budynków określonych w tiret pierwszy i drugi nawiązujących materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,4 dla działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 10,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0m,
 - d) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%,
 - e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,
 - g) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45° włącznie;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 4.KD-D,
 - b) dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1 lit.b,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od terenów przyległych oznaczonych kolejnym numerem i symbolem R,
 - d) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 3;
- 5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 21. Dla terenów rolniczych bez prawa zabudowy 17.Rbz, 19.Rbz, 21.Rbz, 23.Rbz, 24.Rbz, 25.Rbz:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, w szczególności rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz tereny gruntów rolnych: użytki rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie na potrzeby rolnictwa, torfowiska lub oczka wodne;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako tereny gruntów rolnych z uwzględnieniem ustaleń lit.c i d,
 - b) ustala się zachowanie istniejących i dopuszcza wprowadzanie nowych pasów zadrzewień śródpolnych,
 - c) zakazuje się realizacji nowej zabudowy,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
 - e) dopuszcza się budowę studni i innych ujęć wody, na potrzeby agrotechniczne i hodowli zwierząt,
 - f) dopuszcza się realizację dróg, w szczególności dojazdów do gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej położonej poza terenami;
- 3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę terenów od dróg 1.KD-L, 3.KD-D, 5.KD-D, 6.KD,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną:
 - z drogi 1.KD-GP poprzez istniejące zjazdy,
 - poprzez tereny oznaczone kolejnymi numerami i symbolem R,
 - poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1 lit.b,
 - c) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 pkt 3;
- 4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 22. Dla terenów rolniczych 1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 8.R, 10R, 15.R, 18.R, 20.R, 22.R, 28.R, 30.R, 32.R, 33.R, 34.R, 35.R, 36.R:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, w szczególności rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz tereny gruntów rolnych: użytki rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie na potrzeby rolnictwa, torfowiska lub oczka wodne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa zagrodowa – siedlisko;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako tereny gruntów rolnych z uwzględnieniem ustaleń lit.c i d,

- b) ustala się zachowanie istniejących i dopuszcza wprowadzanie nowych pasów zadrzewień śródpolnych,
 - c) dopuszcza się w ramach pojedynczego gospodarstwa rolnego realizację zabudowy zagrodowej (siedliska), dla której:
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0m,
 - ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,1,
 - ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla pojedynczego gospodarstwa rolnego – 10%, lecz nie więcej niż 1000m²,
 - ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45° włącznie,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przy zachowaniu wskaźników zabudowy określonych w lit. c,
 - e) dopuszcza się realizację budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt o liczbie nie większej niż 30 DJP dużych jednostek przeliczeniowych, definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej(siedliska) pojedynczego gospodarstwa rolnego określonego w lit. c,
 - f) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem budowli rolniczych oraz zabudowy zgodnie z ustaleniami lit. c, d i e,
 - g) dopuszcza się budowę studni i innych ujęć wody, na potrzeby agrotechniczne i hodowli zwierząt,
 - h) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej lub zagospodarowania:
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg, w szczególności dojazdów do gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej;
- 3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę terenów od dróg 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną:
 - z drogi 1.KD-GP poprzez istniejące zjazdy,
 - poprzez tereny oznaczone kolejnym numerem i symbolem MN, UR/UT, U, Rbz,
 - poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1 lit.b,
 - c) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 pkt 3;
- 4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 23. Dla terenów lasów 3.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 16.ZL, 31.ZL:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – las;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
 - b) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu;
- 3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy techniczne od dróg publicznych lub poprzez tereny do nich przylegające;
- 4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 24. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 30,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie drogi 1.KD-GP z istniejącą drogą 1.KD-L,
 - c) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania drogi 1.KD-GP z drogami 1.KD-D, 2.KD-D, 5.KD-D;
- 3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 25. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej 1.KD-L:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się powiązanie poprzez skrzyżowania drogi 1.KD-L z drogą 4.KD-D,
 - c) powiązanie drogi 1.KD-L z drogą 1.KD-GP zgodnie z § 24 pkt 2 lit.b;
- 3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 26. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania dróg dojazdowych KD-D z drogami dojazdowymi KD-D,
 - c) powiązanie dróg dojazdowych 1.KD-D, 2.KD-D, 5.KD-D z drogą 1.KD-GP zgodnie z § 24 pkt 2 lit.c,
 - d) powiązanie drogi 4.KD-D z drogą 1.KD-L zgodnie z § 25 pkt 2 lit.b;
- 3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 27. Dla terenu drogi dojazdowej 6.KD:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 3,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren drogi stanowi powiązanie pomiędzy drogami 2.KD-D i 5.KD-D w formie dojścia i dojazdu;
- 3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pułtusku.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

Ireneusz Purgacz

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIE W PUŁTUSKU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WSI BOBY, gm. PUŁTUSK (etap 1)**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	10.06.2019	Anna Karpińska	<p>proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu: co do przeznaczenia przedmiotowej działki na tereny budowlane z możliwością zabudowy mieszkaniowej (oznaczone kolorem niebieskim na mapie studium) oraz teren handlowo-usługowy (oznaczone kolorem czerwonym na mapie studium);</p> <p>zgodnie z załącznikiem nr 1 - mapa studium wsi Boby z oznaczeniem, której części działki nr 86/3 dotyczy przedmiotowy wniosek.</p> <p>Uzasadnienie: w ww. projekcie uchwały przedmiotowa działka w większej części została oznaczona w projekcie</p>	Dz. ew. nr 86/3 obręb Boby	Teren rolniczy bez prawa zabudowy 23.Rbz i teren rolniczy 22.R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przygotowano zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk, które umożliwia wyznaczenie na działce nr 86/3 odpowiednio terenów rolniczych lub terenów rolniczych bez prawa zabudowy. Zgodność, a w zasadzie nie naruszenie ustaleń Studium wynika z art. 20 ust.1 u.p.z.p. Projekt planu nie narusza, ustaleń wynikających ze Studium.</p> <p>Ustalenia planu uwzględniają przepisy odrębne i są przygotowaniem zgodnie z obowiązującym prawem, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto prawidłowość zapisów została potwierdzona uzgodnieniami i opiniami do planu.</p>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>graficznym jako teren rolny bez prawa zabudowy oraz teren rolny, na podstawie uchwalanego wcześniej studium. Jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest przestrzeganie zgodności treści tego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dlatego też wnioskiem z dnia 5 czerwca 2019 r. wniosłam jednocześnie o zmianę dotychczasowego studium. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, oraz ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów do niego należących. Pozostawienie w/w projektu uchwały bez zmian, spowoduje dla mnie obniżenie wartości gruntów, niemożliwość do podjęcia jakichkolwiek prób utworzenia własnej działalności gospodarczej i jej rozbudowy, czy też utworzenia zabudowy mieszkaniowej dla moich bliskich. Przyznane gminie uprawnienia do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej (art. 3 ust.1 u.p.zp.) nie ma charakteru</p>							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>arbitralnego, a przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania.</p> <p>Ocena niniejszego wniosku wymaga rozważań, uwzględniających przede wszystkim, że celem omawianej regulacji jest zagwarantowanie praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (Z. Niewiadomski (red.) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Warszawa 2005, s 250-251). Brak zmiany obecnego studium prowadzi do istotnego ograniczenia możliwości korzystania przez właściciela z jego nieruchomości. Mając na uwadze powyższe wnoszę jak na wstępie.</p>							
2.	10.06.2019	Radziław Lachowski	<p>1. proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu: co do przeznaczenia przedmiotowej działki na tereny budowlane z możliwością zabudowy mieszkaniowej (oznaczone kolorem niebieskim na mapie studium) oraz teren handlowo-usługowy (oznaczone kolorem</p>	Dz. ew. nr 4 obręb Boby	teren rolniczy 20.R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przygotowano zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk, które umożliwia wyznaczenie na działce nr 4 jedynie terenów rolniczych. Zgodność, a w zasadzie nie naruszenie ustaleń Studium wynika z art. 20 ust.1 u.p.z.p.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>czerwonym na mapie studium); zgodnie z załącznikiem nr 1 - mapa studium wsi Boby z oznaczeniem, której części działki nr 86/3 dotyczy przedmiotowy wniosek.</p> <p>Uzasadnienie: W ww. projekcie uchwały przedmiotowa działka w większej części została oznaczona w projekcie graficznym jako teren rolny bez prawa zabudowy oraz teren rolny, na podstawie uchwalanego wcześniej studium. Jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest przestrzeganie zgodności treści tego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dlatego też wnioskiem z dnia 5 czerwca 2019 r. wniosłem jednocześnie o zmianę dotychczasowego studium. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, oraz ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów do niego należących. Pozostawienie w/w projektu uchwały bez zmian, spowoduje dla mnie obniżenie wartości gruntów,</p>							<p>Projekt planu nie narusza, ustaleń wynikających ze Studium. Ustalenia planu uwzględniają przepisy odrębne i są przygotowane zgodnie z obowiązującym prawem, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto prawidłowość zapisów została potwierdzona uzgodnieniami i opiniami do planu.</p>

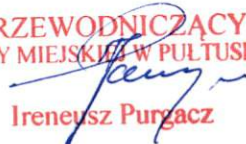
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>niemożliwość do podjęcia jakichkolwiek prób utworzenia własnej działalności gospodarczej i jej rozbudowy, czy też utworzenia zabudowy mieszkaniowej dla moich bliskich. Przyznane gminie uprawnienia do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej (art. 3 ust.1 u.p.zp.) nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania.</p> <p>Ocena niniejszego wniosku wymaga rozważań, uwzględniających przede wszystkim, że celem omawianej regulacji jest zagwarantowanie praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (Z. Niewiadomski (red.) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Warszawa 2005, s 250-251). Brak zmiany obecnego studium prowadzi do istotnego ograniczenia możliwości korzystania przez właściciela z jego nieruchomości. Mając na uwadze powyższe wnoszę jak na wstępie.</p>							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3.	17.06.2019	Radosław Zdanowski	Zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby. Składam wniosek, o którym mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 71 7 z póź. zm.). Obecne przeznaczenie terenu w planie: tereny rolnicze. Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub/i zabudowa usługowa. Uzasadnienie wniosku: Składam wniosek o zmianę przeznaczenia ww. terenów w powstającym planie zagospodarowania przestrzennego ze względu na ich znikomą wartość produkcyjną. Są to piaski V i VI klasy i jako takie z zasady są przeznaczane na cele nierolnicze i nie, są objęte ustawową ochroną.	Dz. ew. 102 (bądź jej części z glebami klasy V i VI), obręb Boby	teren rolniczy 32.R i 35.R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przygotowano zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk, które umożliwia wyznaczenie na działce nr 102 (dotyczącej części z glebami V i VI) jedynie terenów rolniczych. Zgodność, a w zasadzie nie naruszenie ustaleń Studium wynika z art. 20 ust.1 u.p.z.p. Projekt planu nie narusza, ustaleń wynikających ze Studium. Ustalenia planu uwzględniają przepisy odrębne i są przygotowane zgodnie z obowiązującym prawem, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto prawidłowość zapisów została potwierdzona uzgodnieniami i opiniami do planu.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4.	19.06.2019	Milena Rybarczyk	<p>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boby gm. Pułtusk</p> <p>Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 71 7 z póź. zm.) proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu: co do przeznaczenia przedmiotowej działki na tereny budowlane z możliwością zabudowy mieszkaniowej oraz teren handlowo-usługowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 – mapa ewidencyjna z oznaczeniem, której części działki nr 87/3, 87/4 dotyczy przedmiotowy wniosek.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>W ww. projekcie uchwały przedmiotowa działka w większej części została oznaczona w projekcie graficznym jako teren rolny bez prawa zabudowy oraz teren rolny, na podstawie uchwalonego wcześniej studium. Jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest przestrzeganie zgodności treści tego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dlatego też</p>	Dz. ew. nr 87/3, 87/4 obręb Boby	<p>Teren rolniczy bez prawa zabudowy</p> <p>23.Rbz i teren rolniczy 22.R</p>		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przygotowano zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk, które umożliwia wyznaczenie na działkach nr 87/3, 87/4 odpowiednio terenów rolniczych lub terenów rolniczych bez prawa zabudowy. Zgodność, a w zasadzie nie naruszenie ustaleń Studium wynika z art. 20 ust.1 u.p.z.p. Projekt planu nie narusza ustaleń wynikających ze Studium. Ponadto jak słusznie zauważył wnioskodawca „Przyznane gminie uprawnienia do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej (art. 3. ust.1 u.p.z.p.) nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy prawa powszechnie obowiązujące nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania”</p> <p>Ustalenia planu uwzględniają przepisy odrębne i są przygotowaniem zgodnie z obowiązującym prawem, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto prawidłowość zapisów została potwierdzona uzgodnieniami i opiniami do planu.</p>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>wniosłem z dnia 5 czerwca 2019 r. wniosłem jednocześnie o zmianę dotychczasowego studium. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, oraz ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów do niego należących. Pozostawienie w/w projektu uchwały bez zmian, spowoduje dla mnie obniżenie wartości gruntów, niemożliwość do podjęcia jakichkolwiek prób utworzenia własnej działalności gospodarczej i jej rozbudowy, czy też utworzenia zabudowy mieszkaniowej dla moich bliskich. Przyznane gminie uprawnienia do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej (art. 3. Ust.1 u.p.z.p.) nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy prawa powszechnie obowiązujące nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania. Ocena niniejszego wniosku wymaga rozważań, uwzględniających przede wszystkim, że celem omawianej regulacji jest zagwarantowanie praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku</p>							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Z. Niewiadomski (red). Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Warszawa 2005, s. 250 – 251). Brak zmiany obecnego studium prowadzi do istotnego ograniczenia możliwości korzystania przez właściciela z jego nieruchomości. Mając na uwadze powyższe, niniejszym wnoszę jak na wstępie.</p>							

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PULTUSKU

Ireneusz Purgacz

**Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi
Boby, gm. Pułtusk (etap 1), z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy oraz zasady ich finansowania**

1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje swym zasięgiem fragmenty gminy Pułtusk, o łącznej powierzchni ok. 544 ha, położone w północnej części gminy Pułtusk. Są to w większości tereny niezabudowane, wykorzystywane rolniczo lub nieużytki, z zielenią naturalną.

Celem prac związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest wskazanie nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług towarzyszących. Opracowanie planu, stworzy możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przyczyni się do ułatwienia realizacji zabudowy na tym obszarze, czego konsekwencją będzie wzrost atrakcyjności tej części gminy.

Zadaniem opracowywanego projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania, określenie parametrów zabudowy oraz określenie możliwości inwestycyjnych na analizowanym terenie.

Zgodnie z ustaleniami planu, terenami realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, są tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 4.KD-D i 5.KD-D, które to zadania inwestycyjne wynikają bezpośrednio z ustaleń planu.

Projekt planu zakłada budowę ok. 1850 mb dróg, których koszt budowy znajduje się po stronie samorządu gminnego. Koszty realizacji ww. inwestycji oszacowano w oparciu o wykonany bilans długości planowanych dróg, a średnie ceny budowy poszczególnych odcinków, przyjęto na podstawie cenników branżowych. Szacuje się, iż łączny koszt budowy ww. odcinków dróg wraz z koniecznymi wykupami terenu, może wynieść około 2,1 mln zł.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

Realizacja ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym, dlatego też przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie czasowej będą pokrywane z wpływów do budżetu gminy jakie pojawią się w wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych na obszarze planu. Zarówno wydatki jak wpływy do budżetu, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych. Nakłady inwestycyjne częściowo równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu.

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w uchwałach budżetowych Rady Miejskiej w Pułtusk. Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2019r poz.869 i 2245).

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU


Ireneusz Purgacz

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1)

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1) były prowadzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz.1945 ze zm¹). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej przez Radę Miejską w Pułtusku uchwały Nr L/397/2017 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk, oraz uchwały zmieniającej Nr IV/34/2018 z dnia 27 grudnia 2018 r.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk zatwierdzonego uchwałą Nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/370/2014 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 sierpnia 2014 r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu planu uwzględnione zostały wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,

¹ Zmiany do jednolitego tekstu zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważne były interes publiczny i interes prywatny.

Założeniem planu jest uporządkowanie, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno – przestrzennej. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie wskaźników zagospodarowania dla istniejącej i nowej zabudowy. Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagospodarowanych wskazanych do zabudowy, określenie zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przede wszystkim ochrona walorów przyrodniczych i środowiskowych obszaru planu.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych. Wskazano, że fragment obszaru planu znajduje się w granicach Nadburzańskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi”, dla których obowiązują przepisy odrębne. Wprowadzono ochronę gruntów rolnych i leśnych poprzez wyznaczenie terenów o przeznaczeniu odpowiednio: rolniczym, w tym bez prawa zabudowy i leśnym.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, gmina w perspektywie czasowej będzie mogła uzyskać dochody z podatku w związku z noworealizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi, usługowymi i rekreacyjnymi.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu wskazano zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują przepisy odrębne.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji usług oraz zachowanie i realizację dróg publicznych.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1), Burmistrz Miasta Pułtusk dnia 08.12.2017 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk i możliwości składania wniosków do planu do dn. 05.01.2018 r.. W ustalonym terminie wpłynęło 5 wniosków, które zostały rozpatrzone w trakcie prac nad projektem planu.

Burmistrz Miasta Pułtusk dnia 29.04.2019 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 16.05.2019 r. do dnia 06.06.2019 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta, przedstawicieli wykonawcy oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 21.06.2019 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 uwag, głównie dotyczyły one umożliwienia realizacji w większym zakresie zabudowy, w szczególności mieszkaniowej.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1945 ze zm²), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art.46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.³). Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pułtusku oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk, powstanie zobowiązanie do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego – dróg publicznych, w zawiązku z powyższym należy przewidzieć fundusze na realizację tego celu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm.

² Zmiany do jednolitego tekstu zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

³ Zmiany do jednolitego tekstu zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r., poz. 1479, Dz.U. z 2019 r., poz. 630, 1501, 1589, 1712, 1815 i 1924)

Pułtusk (etap 1), spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk zatwierdzonego uchwałą Nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/370/2014 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 sierpnia 2014 r. i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Pułtusku do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU


Ireneusz Purgacz



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 grudnia 2019 r.

Poz. 15792

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.230.2019.JF

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 23 grudnia 2019 r.

dotyczy uchwały Nr XX/188/2019 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1).

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

WNP-I.4131.230.2019.JF

Warszawa, 28 grudnia 2019 r.

**Rada Miejska w Pułtusk
ul. Rynek 41
06 – 100 Pułtusk****Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XX/188/2019 Rady Miejskiej w Pułtusk z 28 listopada 2019 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1)”, w zakresie ustaleń:

- § 12 ust. 1 pkt 3 uchwały, w zakresie w jakim dopuszcza w granicach terenów oznaczonych symbolami: 3.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 16.ZL, 31.ZL, lokalizowanie urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony gruntów leśnych;
- § 12 ust. 1 pkt 4 uchwały, w zakresie w jakim dopuszcza w granicach terenów oznaczonych symbolami: 3.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 16.ZL, 31.ZL, budowę infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony gruntów leśnych;
- części tekstowej i graficznej stanowiącej załącznik nr 1, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 8.R, 10.R, 15.R, 18.R, 20.R, 22.R, 28.R, 30.R, 32.R, 33.R, 34.R, 35.R, 36.R.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 listopada 2019 r. Rada Miejska w Pułtusk podjęła uchwałę Nr XX/188/2019 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1)”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 w związku z **art. 27** 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.

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.

Na wstępie uzasadnienia należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. „W planie miejscowym **określa się obowiązkowo:** (...) 6) **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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”. Konkretyzację wyżej przytoczonego przepisu odnaleźć możemy w ustaleniach § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, iż: „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu”. Ponadto z przepisu § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia wynika również, że „Projekt rysunku planu miejscowego**

powinien zawierać: (...) 8) **linie zabudowy** oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu”.

Tymczasem, jak wynika z dokonanej oceny prawnej przedmiotowego planu miejscowego, treść ustaleń:

- § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały, w brzmieniu: „1. W planie określa się: (...) 5) 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz **linie zabudowy** i gabaryty obiektów;”;
- § 6 pkt 1 lit. a uchwały, w brzmieniu: „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów, (...)”,
nie znajduje zastosowania w ramach szczegółowych ustaleń § 22 uchwały, w brzmieniu: „Dla terenów rolniczych 1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 8.R, 10R, 15.R, 18.R, 20.R, 22.R, 28.R, 30.R, 32.R, 33.R, 34.R, 35.R, 36.R.:
1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, w szczególności rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz tereny gruntów rolnych: użytki rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie na potrzeby rolnictwa, torfowiska lub oczka wodne,
b) przeznaczenie dopuszczalne - **zabudowa zagrodowa** – siedlisko;
2) **w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**:
a) ustala się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako tereny gruntów rolnych z uwzględnieniem ustaleń lit. c i d,
b) ustala się zachowanie istniejących i dopuszcza wprowadzanie nowych pasów zadrzewień śródpolnych,
c) dopuszcza się w ramach pojedynczego gospodarstwa rolnego realizację **zabudowy zagrodowej (siedliska)**, dla której:
– ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0m,
– ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
– ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,1,
– ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla pojedynczego gospodarstwa rolnego – 10%, lecz nie więcej niż 1000m²,
– ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45° włącznie,
d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przy zachowaniu wskaźników zabudowy określonych w lit. c,
e) dopuszcza się realizację budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt o liczbie nie większej niż 30 DJP dużych jednostek przeliczeniowych, definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej(siedliska) pojedynczego gospodarstwa rolnego określonego w lit. c,
f) **zakazuje się realizacji obiektów budowlanych** za wyjątkiem budowli rolniczych oraz zabudowy zgodnie z ustaleniami lit. c, d i e,

- g) dopuszcza się budowę studni i innych ujęć wody, na potrzeby agrotechniczne i hodowli zwierząt,
- h) **dopuszcza się realizację** na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej lub zagospodarowania:
 - **obiektów** i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - **dróg, w szczególności dojazdów do gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej; (...)**”

z uwagi na brak określenia w części tekstowej planu wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla ww. terenów.

W tej sytuacji należy wskazać, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p. nie jest oczywiście bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. **Jeżeli plan w ogóle nie przewiduje zabudowy, to oczywiście nie może przewidywać parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.** Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p., jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń (Z. Niewiadomski (red.). Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Wydanie 7, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2013, s. 161).

Jeżeli plan miejscowy dopuszcza do możliwości realizacji różnych **obiektów budowlanych, to winien on bezwzględnie określać w przypadku:**

- **budynków:** minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wysokość oraz linie zabudowy;
- **innych niż budynki obiektów budowlanych:** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty obiektów.

Nie można zatem przyjąć, by obligatoryjne ustalenie planu, jakim jest określenie wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych w tym przypadku symbolami: **1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 8.R, 10R, 15.R, 18.R, 20.R, 22.R, 28.R, 30.R, 32.R, 33.R, 34.R, 35.R i 36.R,** nie zostało określone w planie miejscowym, w sytuacji gdy **ustalenia planistyczne dopuszczają możliwość realizacji zabudowy zagrodowej na tych terenach, pomimo faktu, iż z jednej strony z ustaleń § 22 pkt 2 lit. f uchwały, wynika, że: „zakazuje się realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem budowli rolniczych oraz zabudowy zgodnie z ustaleniami lit. c, d i e,”**, a z drugiej strony z tego samego § 22 pkt 2 lit. h uchwały, wynika, iż: **„dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej lub zagospodarowania:**

- **obiektów** i urządzeń infrastruktury technicznej,
- **dróg, w szczególności dojazdów do gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej;**”

Ponadto, wbrew ustaleniom zawartym w:

- § 4 ust. 1 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: **„1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są: (...) 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;”**;
- § 6 pkt 1 lit. c uchwały, w brzmieniu: **„Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) **nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy: (...) c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury,**”

na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy dla ww. terenów z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: 1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 8.R, 10R, 15.R, 18.R, 20.R, 22.R, 28.R,

30.R, 32.R, 33.R, 34.R, 35.R i 36.R, podczas, gdy stosownie do treści § 2 ust. 1 uchwały: „1. *Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:*

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć **wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;**”.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania zarówno wewnętrznej sprzeczności jej części tekstowej, jak również sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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*”.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 ulicę, 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, <https://orzecznia.nsa.gov.pl>).”.

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 wymagań 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że zarówno wewnętrzna sprzeczność tekstu planu, jak również 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, a także brak wewnętrznej spójności tekstu planu, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w części ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Dodatkowo należy stwierdzić, iż dla ww. terenów oznaczonych symbolami: **1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 8.R, 10.R, 15.R, 18.R, 20.R, 22.R, 28.R, 30.R, 32.R, 33.R, 34.R, 35.R i 36.R**, **brak określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu miejscowego**, uzasadnia zarzut naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w związku z § 4 pkt 6 oraz § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 21 czerwca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 704/17, w którym Sąd stwierdził, że: „Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. - w brzmieniu nadanym powyższą nowelą - w planie miejscowym określa się obowiązkowo 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Rozważając kwestie dotyczące określania linii zabudowy w planie miejscowym należy mieć na uwadze funkcje, jakie ma pełnić linia zabudowy. A mianowicie, w ujęciu art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. linia zabudowy stanowi element kształtujący zabudowę i zagospodarowanie terenu. Wyznaczenie linii zabudowy w istocie może mieć dwójaką funkcję - z jednej strony, w przypadku przyjęcia urbanistycznej koncepcji zagospodarowania danego

terenu zabudowy zwartą, pierzejową może pełnić funkcję nakazu realizacji obiektu wyłącznie wzdłuż takiej linii, z drugiej zaś strony linia taka będzie pełnić rolę oddzielającą teren wolny od zabudowy od terenu, na którym zabudowa jest przewidziana, stanowiąc wyłącznie nieprzekraczalną granicę zabudowy. Przy jej pomocy w planie miejscowym określa się granicę, której zabudowa nie może przekroczyć (linia zabudowy nieprzekraczalna) albo ustala się miejsce, w którym zabudowa (dokładnie jedna z jej ścian) ma się znaleźć (linia zabudowy obowiązująca). To czy lokalny normodawca użyje linii zabudowy nieprzekraczalnej, czy obowiązującej pozostawiono jego uznaniu (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 6 września 2012r., sygn. akt II OSK 1343/12 - CBOSA, LEX nr 1251795; z dnia 9 maja 2008r., sygn. akt II OSK 45/08 - CBOSA, LEX nr 497582). Pamiętać też należy, iż linia zabudowy nie jest tożsama z liniami rozgraniczającymi, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., bowiem te linie wyznaczają wyłącznie rozgraniczenie terenów o różnym ich przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. (...) W powołanym przez stronę skarżącą wyroku z dnia 9 maja 2008r., sygn. akt II OSK 45/08 Naczelny Sąd Administracyjny wypowiedział pogląd, że stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych wyznaczenie w planach miejscowych terenu pod przyszłą budowę dróg winno obejmować pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed ujemnym niekorzystnym oddziaływaniem i jeśli linia rozgraniczająca uwzględnia zarazem wymagania art. 43 tej ustawy to należy przyjąć, iż tak wyznaczona linia rozgraniczająca będzie spełniała zarazem funkcję linii zabudowy. Powyższego stanowiska nie można jednak traktować jako generalnej zasady pozwalającej na brak określenia w planie miejscowym linii zabudowy w przypadku wszystkich terenów, które przylegają do drogi publicznej. Zauważyć należy, iż przepis art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (aktualnie t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1440) przewidywał i przewiduje, że obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w określonej w tym przepisie odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, a odległość ta jest zróżnicowana w zależności od rodzaju dróg i położenia danego obszaru - na terenie zabudowy, poza terenem zabudowy. **Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego - art. 14 ust. 8 u.p.z.p. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będąc przepisem gminnym, winien być sformułowany w sposób jednoznaczny i zrozumiały; nie może wywoływać wątpliwości interpretacyjnych. Przyszły inwestor, podobnie jak i inne podmioty, winien mieć możliwość „odczytania” planu miejscowego bez konieczności sięgania do innych przepisów, w tym przepisów ustaw.** Z powyższych względów chybiony jest także zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 43 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (aktualnie t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1440) przez jego pominięcie. W tym stanie rzeczy zakwestionowanie przez Sąd pierwszej instancji, a wcześniej organ nadzoru, braku linii zabudowy w przypadku terenu oznaczonego symbolem A11 UO i B25 MN należy uznać za prawidłowe. Podobnie należy ocenić kwestię „niedomykania” się linii zabudowy w przypadku terenów oznaczonych symbolem B5 MN, B8 U/MN/MW, 819 MW/U, 821 MW/U i C7 U/MN. Wprawdzie rację ma strona skarżąca, że w przepisach jest mowa o liniach zabudowy, a nie zawarto sformułowania, że linie te mają się domykać. Niemniej jednak mając na uwadze racjonalnego prawodawcę nie można podzielić poglądu prezentowanego przez Radę, podobnie jak i stanowiska Rady, że braki połączeń linii zabudowy nie mają wpływu na realizację zapisów planu i nie dają możliwości dowolnej interpretacji planu miejscowego. Strona skarżąca podnosi kwestie dotyczące istnienia określonej zabudowy, wlotów komunikacji kołowej, możliwość przesuwania w dowolnych kierunkach na długości 5m (§ 2 ust. 32 uchwały). Podkreślić należy, iż przy tak oznaczonej linii zabudowy (niedomykającej się) powstaje uzasadniona wątpliwość,

czy na odcinku, na którym nie ma takiej linii możliwa jest rozbudowa istniejących obok budynków; jeśli zaś określone budynki na tym terenie zostaną rozebrane, to czym zabudowa będzie możliwa i w którym miejscu, czy też niemożliwa. Tymczasem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powinien budzić i to tak istotnych wątpliwości interpretacyjnych.”;

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 maja 2015 r. w sprawie sygn. akt II 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 „(...) 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.”;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 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 linii 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 określone 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.

Tymczasem, na rysunku planu nie określono linii zabudowy, w odniesieniu do wskazanych powyżej terenów, zaś z ustaleń części tekstowej wynika możliwość realizacji budynków.

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. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 przerzucić 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.”.*

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.”.*

Kwestia zgodności planu miejscowego z przepisami odrębnymi znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w wyroku:

- NSA z 8 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14: „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.”;
- WSA w Warszawie z 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2894/15: „Zawarcie w planie miejscowym ustaleń odwołujących się do stosowania i uwzględniania przepisów odrębnych winno znaleźć odwzorowanie poprzez realizację tych przepisów w ustaleniach planistycznych.”;
- WSA 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.”.

Na konieczność powiązania części tekstowej oraz graficznej 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/GI 444/10;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 5 marca 2012 r., sygn. akt II SA/GI 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 zobjektywizowaną metodę kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie.”.

Powyższe skutkuje stwierdzeniem nieważności ustaleń części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 8.R, 10R, 15.R, 18.R, 20.R, 22.R, 28.R, 30.R, 32.R, 33.R, 34.R, 35.R i 36.R,** z uwagi na konieczność doprowadzenia do spełnienia wymogów 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 miejscowego planu zagospodarowania, w zakresie zawartości ustaleń planu.

Ponadto należy wskazać, iż stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Tymczasem, Rada Miejska w Pułtusku dopuściła lokalizowanie nowych sieci i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej na terenach lasu, oznaczonych symbolami: 3.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 16.ZL i 31.ZL. Zgodnie bowiem z:

- § 12 ust. 1 pkt 3 i 4 uchwały, w brzmieniu: „Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: (...) 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;”;
- § 23 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: „Dla terenów lasów 3.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 16.ZL, 31.ZL: (...) 4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.”.

W kontekście poczynionych ustaleń wskazać należy, iż zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), „Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”. Skoro jedną z wartości planowania przestrzennego, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p. jest uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, to w przypadku występowania gruntów leśnych zastosowanie znajdzie przepis art. 7 ust. 2 pkt 2 i pkt 5 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), z którego wynika, że wszystkie grunty leśne, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, zmiana ta może być jedynie dokonana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wymóg uzyskania powyższych zgód, wynika również z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone jako lasy w przepisach ustawy z 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 z późn. zm.), zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych. Stosownie do art. 3 ustawy o lasach: „Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt: 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony: a) przeznaczony do produkcji leśnej lub b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo c) wpisany do rejestru zabytków; 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkołki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.”.

Skoro ustawodawca, wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów rolnych i leśnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym, ochrona gruntów leśnych polega na: ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej,

poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Definicję zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zawiera również art. 4 pkt 6 ww. ustawy, zgodnie z którym, przez przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne – rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. Skoro, zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, każde grunty leśne, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia w formie decyzji administracyjnej, to nie można przyjąć, że możliwe jest na nim realizowanie zamierzeń inwestycyjnych określonych w przywołanych powyżej przepisach. Urządzenia infrastruktury technicznej, a także sieci wewnętrzne i przyłącza, nie zaliczają się do przedsięwzięć związanych z gospodarką leśną, a także nie są uznawane za grunty leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach.

Organ nadzoru nadmienia, że Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale 7 sędziów NSA z 29 listopada 2010 r., sygn. akt II OPS 1/10 orzekł, że „*zgoda właściwego organu na przeznaczenie gruntu leśnego (rolnego) na cele nieleśne (nierolnicze), zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jest aktem stanowiącym konieczną podstawę do zamieszczenia odpowiednich ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak wymaganej zgody na przeznaczenie gruntów leśnych (rolnych) na cele inne niż leśne (rolnicze) skutkuje naruszeniem procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie co stanowi przesłankę uznania go za nieważny. Podobne stanowisko w omawianej kwestii zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1900/08*”.

Kwestia dotycząca konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, była już przedmiotem wielokrotnego stanowiska judykatury, w tym wyrażonych w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z:

- 27 września 2016 r., sygn. akt II OSK 3135/15;
- 21 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2592/14;
- 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15;
- 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13,

a także Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 7 listopada 2014 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 1726/14.

W powyższym zakresie naruszone zostały przepisy art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co stanowi zarówno o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, jak i o istotnym naruszeniu trybu jego sporządzania i skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w tym zakresie.

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 i trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad i trybu sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. 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.

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. Za „istotne” naruszenie prawa uznaje się **uchybiecie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym. Zalicza się do nich między innymi naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał** (por. M. Stahl, Z. Kmiecik: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102). Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 października 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: *„Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybiecie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.”*

Wobec ogólnie wyznaczonych wskazanymi przepisami ram prawnych i podstaw stwierdzenia nieważności aktów organów jednostek samorządu terytorialnego, wykładnia poszczególnych pojęć użytych w treści tych przepisów dokonywana jest w orzecznictwie sądów administracyjnych, przy uwzględnianiu poglądów doktryny.

Wskazana regulacja, określając kategorie wad (istotne naruszenie prawa, nieistotne naruszenie prawa), wyznacza podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały. Za nieistotne naruszenia prawa uznaje się naruszenia drobne, niedotyczące istoty zagadnienia, a zatem będą to takie naruszenia prawa jak błąd lub nieścisłość prawna niemająca wpływu na materialną treść uchwały. **Natomiast do kategorii istotnych naruszeń należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy jak np. naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, przepisów podstawy prawnej podejmowanych uchwał**, przepisów ustrojowych, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 16 września 2008 r., w sprawie sygn. akt SK 76/06 (publ. OTK-A 2008/7/121, Dz. U. z 2008 r. Nr 170, poz. 1053), wydanego na tle kontroli

konstytucyjnej dotyczącej art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wyjaśnił, że: „*Działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności, zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP. Sprawowanie nadzoru ustrojodawca powierzył Prezesowi Rady Ministrów, wojewodom i regionalnym izbom obrachunkowym (art. 171 ust. 2 Konstytucji RP). Nadzór nad działalnością samorządu sprawowany jest według kryterium legalności.*”.

Z powyższego wynika, że Konstytucja RP poddaje nadzorowi całą działalność samorządu terytorialnego wyłącznie z punktu widzenia legalności. Oznacza to, że organ nadzoru może badać działalność jednostki samorządu tylko co do jej zgodności z prawem powszechnie obowiązującym. Organy nadzoru mogą zatem wkraczać w działalność samorządu tylko wówczas, gdy zostanie naruszone prawo, nie są zaś upoważnione do oceny celowości, rzetelności i gospodarności działań podejmowanych przez samorząd (Komentarz do Konstytucji RP, Małgorzata Masternak - Kubiak).


Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej **mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa**. Zobowiązanie organu do działania w granicach prawa oznacza w szczególności, że organ władzy publicznej powinien przestrzegać wszelkich norm związanych z kompetencjami tego organu, przy czym nie chodzi tu tylko o prawo materialne i ustrojowe, lecz także o normy procesowe (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 22 września 2006 r. w sprawie sygn. akt U 4/06, publ. Legalis numer 79197). Z punktu widzenia wszelkich regulacji procesowych istotne jest także, że z **zasady legalizmu wynika obowiązek rzetelnego wykonywania przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań** (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2002 r., w sprawie sygn. akt P 13/01, publ. Legalis numer 54429), przy czym w wyroku tym Trybunał stwierdził również, że zasada ta oznacza, że „*na organy władzy publicznej nałożony jest obowiązek działania na podstawie oraz w granicach prawa (art. 7 Konstytucji). Ich działania, podstawa i granice tych działań powinny być ściśle wyznaczone przez prawo. Niedopuszczalne jest zatem działanie bez podstawy prawnej - wykraczające poza te granice (por. np. wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00, OTK ZU nr 5/2000, poz. 138).*”.

W kontekście powyższych rozważań wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie doszło do zawarcia ustaleń, które szczegółowo przedstawiono w uzasadnieniu niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, z istotnym naruszeniem zasad i trybu sporządzania planu miejscowego.

W przedmiotowej sprawie, jako nieistotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, organ nadzoru uznał błędne wskazanie w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały **art. 27** ustawy o p.z.p., który wskazuje, że przedmiotem uchwały jest zmiana planu miejscowego, a nie nowy plan, co jest sprzeczne z tytułem uchwały i jej treścią.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XX/188/2019 Rady Miejskiej w Pułtusku z 28 listopada 2019 r. „*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Boby, gm. Pułtusk (etap 1)*”, w części 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

Konstanty Radziwiłł