

Uchwała Nr XXXVI/337/17

Rady Miasta Zielonka

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie od ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego - obszar VI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwały Nr XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwały Nr XXIII/188/16 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. zmienionej Uchwałą XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwały Nr XXXVI/329/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. zmienionej Uchwałą Nr XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013r. zmienioną Uchwałą Nr XXIII/188/16 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka Rada Miasta Zielonka stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka przyjętego Uchwałą Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008r. uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka - w rejonie ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego oznaczany jako obszar VI, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta – załącznik nr 3.

3. 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc postojowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

4. Plan nie określa, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 2

1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym;

2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- d) cyfrowo - literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
- e) granica strefy ochronnej terenów kolejowych;
- f) granica strefy potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej;
- g) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- h) wymiarowanie odległości w metrach.

3) pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt 2 stanowią oznaczenia informacyjne:

- a) pomniki przyrody;
- b) granice administracyjne miasta.
- c) granica terenów zamkniętych - kolejowych;

§ 3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **barwach stonowanych** – należy przez to rozumieć kolorystykę w paletcie barw pastelowych, niekontrastowych, harmonizujących z sąsiednimi obiektami budowlanymi i otoczeniem;

2) **budowli towarzyszących zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć w szczególności: wolnostojące maszty, kominy, wolnostojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne.

3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie spadku do 10°;

4) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia głównych płaszczyzn połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków nie wystających ponad poziom terenu oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść oraz termomodernizacji, itp.;

6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których określono warunki ich dopuszczenia;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i odpowiednim symbolem literowym;

9) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę lub część działki ewidencyjnej, lub zespół działek ewidencyjnych, które mogą być objęte jedną, w tym etapową decyzją o pozwoleniu na budowę;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;

11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **UP_o** - tereny usług publicznych – usługi oświaty;
- **U_{KR}** - tereny usług kultu religijnego;
- **P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- **ZL** - tereny lasów;
- **W** - teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KDPJ** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- **TZ** - tereny zamknięte - kolejowe.

§ 5

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenów, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

a) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą teren, a linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie przebudowę, nadbudowę, remont, bądź zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu.

2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zabudowy.

§ 6

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się w zakresie ochrony środowiska:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;

b) zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z dróg i placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;

d) zakaz oddziaływania prowadzonej działalności gospodarczej poza teren inwestycji;

e) zakaz podwyższania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie w tym jej odpływu na działki sąsiednie;

f) zakaz wprowadzania do ziemi substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

g) dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenów oznaczonych symbolem

- **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- **UP_o** – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży;

- pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

h) dopuszcza się przebudowę i przykrycie rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) w zakresie ochrony przyrody ustala się:

a) wszelkie działania w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) zachowanie pomników przyrody wpisanych do wojewódzkiego rejestru:

- na terenach, na których występują pomniki przyrody obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w stosownych przepisach odrębnych;
- pomniki przyrody zostały przedstawione na załączniku graficznym i wymienione poniżej:

Nr rej. woj.	Podstawa prawna	Lokalizacja	Opis		
			gatunek drzewa	obw. (cm)	wys.(m)
643	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 11 z dn. 26.09.78 poz. 63	ul. Armii Ludowej 44	Dąb szypułkowy	270	20
-	Dz.Urz.Woj. Maz. z dn. 28.04.2003r. Nr 115, poz. 2796	ul. Armii Ludowej 14	Dąb szypułkowy	-	-

§ 7

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:

a) ustala się podstawowy układ dróg publicznych, który stanowią drogi oznaczone w planie symbolami:

- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDPJ - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;

b) ustala się wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów dla planowanej inwestycji:

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych minimum 1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny powyżej 60 m² powierzchni użytkowej oraz 1,0 miejsca postojowego /1 lokal mieszkalny do 60 m² powierzchni użytkowej;
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, minimum 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
- dla biur minimum 2,5 miejsca postojowego / 100 m² powierzchni użytkowej;
- dla handlu i usług minimum 3,0 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 3,5 miejsca postojowego / 10 zatrudnionych;
- dla gastronomii minimum 3,5 miejsca postojowego /10 miejsc konsumpcyjnych;
- dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe /1 gabinet;

- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie.

c) w przypadku, gdy na podstawie wskaźników określonych powyżej, obliczony wynik liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, ilość miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczb całkowitych.

d) ustala się lokalizację miejsc postojowych na terenie inwestycji;

e) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych dla obsługi ruchu kołowego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;

f) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) ustala się w zakresie systemów komunikacji – infrastruktury kolejowej następujące zasady:

a) adaptuje się istniejący przebieg linii kolejowej nr 449 Warszawa – Rembertów – Zielonka;

3) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekrojach od 40 mm;

b) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;

c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych;

f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu;

g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

h) ustala się zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;

i) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną o przekrojach od 50 mm do oczyszczalni lub kolektora zbiorczego;

b) dopuszcza się na obszarach nie objętych siecią kanalizacyjną odprowadzenie ścieków bytowych tymczasowo do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, a docelowo przyłączenie ich do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;

c) ustala się odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, gdy ścieki te spełniają normy określone w stosownych przepisach odrębnych;

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym

f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnym, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu,

g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

5) ustala się zasady z zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, a przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych miejską siecią kanalizacji deszczowej o przekrojach od 200 mm oraz poprzez rowy;

c) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się możliwość skablowania sieci średniego i niskiego napięcia;

c) ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami:

- podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne.

- w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się możliwość przebudowy w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz do celów gospodarczych, technologicznych, przemysłowych i grzewczych sieciami o przekrojach od 25 mm.
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci gazowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 9) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci telekomunikacyjnych;
- 10) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w następstwie procedury scalenia i podziału:
 - a) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN:
 - dla zabudowy szeregowej – 6 m (dla 1 segmentu);
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (dla 1 segmentu);
 - dla zabudowy wolnostojącej – 18 m;
 - b) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN:
 - dla zabudowy szeregowej – 180 m² (dla 1 segmentu);
 - dla zabudowy bliźniaczej – 280 m² (dla 1 segmentu);
 - dla zabudowy wolnostojącej – 500 m²;
 - c) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:
 - MW – 25 m;
 - UP_O, U_{KR}, P – 20 m;
 - d) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem: U_{KR}, P – 500 m²; UP_O, – 3000 m²; MW – 1500 m²;
- 3) ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 – 110°.

§ 9

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

- 1) w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej, od strony linii kolejowej, obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie ochronnej terenów kolejowych, w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 10

1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem kiosków ulicznych lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych.

§ 11

1. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, dla terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) MN, MW, UP_O, U_{KR}, P – 10%;
- 2) Pozostałe tereny – 0,1%.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 26-MN, 27-MN, 28-MN, 29-MN, 30-MN, 31-MN, 32-MN, 33-MN, 34-MN, 35-MN, 36-MN, 37-MN, 38-MN, 39-MN, 40-MN, 41-MN, 42-MN, 43-MN, 44-MN, 45-MN, 46-MN, 47-MN:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami o przeznaczeniu uzupełniającym może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;
 - c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 60 %;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.
- 4) ustala się dla budynków **mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych:**
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 14 m, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo jednej kondygnacji podziemnej;
- dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej;

b) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;

5) ustala się dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej nakaz:

- zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego przy realizacji zespołu zabudowy;

6) w przypadku realizacji budynku szeregowego lub połowy budynku bliźniaczego, jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się:

- przyjęcie wysokości zgodnie z wysokością budynku istniejącego;
- przyjęcie liczby kondygnacji zgodnie z liczbą kondygnacji budynku istniejącego;
- dostosowanie kąta nachylenia głównych połaci oraz typu dachu do istniejącego pokrycia dachowego.

7) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

c) dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

- a) dla zabudowy wolnostojącej: 500 m²;
- b) dla pojedynczego segmentu w zabudowie szeregowej: 180 m²;
- c) dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej: 280 m².

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

1) tereny **1-MN, 2-MN, 6-MN, 7-MN** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej od strony linii kolejowej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi zgodnie z § 9 ust.1, pkt.1;

2) tereny **1-MN, 2-MN** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi zgodnie z § 9 ust.1, pkt.2.

§ 13

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-MW**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 60 %;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;

4) ustala się dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi w parterze:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 5 kondygnacji, nie wyżej niż 20 m:
 - dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych
 - dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;
- b) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi:
 - dopuszcza się wykonanie dachów jako mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;
- c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych:
 - dopuszcza się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi w parterze wykonanie elewacji w częściach usługowych z wykorzystaniem szkła;

5) ustala się dla zabudowy gospodarczej i garażowej:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
- b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

- dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi z możliwością lokalizowania na nich miejsc parkingowych lub elementów zieleni urządzonej;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m².

2. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren **1-MW** częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej od strony linii kolejowej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

2) teren **1-MW** częściowo znajduje się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1-**U_{KR}**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi kultu religijnego;

b) uzupełniające: zabudowa zamieszkania zbiorowego związana z funkcją podstawową terenu;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki zamieszkania zbiorowego w formie wolnostojącej;

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.

4) ustala się dla budynków **usług kultu religijnego i zamieszkania zbiorowego**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m;

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;

- zezwala się na lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;

b) dachy mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;

- dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła;

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie gontu bitumicznego w kolorystyce barw stonowanych;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m².

§ 15

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-UP_o**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi publiczne – usługi oświaty;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.

4) ustala się dla budynków **usług publicznych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18m:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;

- zezwala się na lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;
 - b) dachy mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych:
 - dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych”
 - dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła;
- 5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
 - b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych:
 - dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie gontu bitumicznego w kolorystyce barw stonowanych;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m².

§ 16

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-P, 2-P, 3-P, 4-P**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny.
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
 - b) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o innej funkcji dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) ustala się dla budynków **produkcyjnych składów i magazynów**:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 15 m,

- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 25 m;
- c) dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;
 - dopuszcza się na lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;
- d) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi:
 - dopuszcza się na wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;
 - b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;
 - dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;
 - c) w elewacjach stosować materiały jak cegła, kamień, drewno, beton, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m².

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

- 1) tereny **2-P, 3-P** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej od strony linii kolejowej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny **2-P, 3-P** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) tereny **2-P, 3-P** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 17

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-W**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

b) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń w zakresie poboru wody oraz zabudowy towarzyszącej, z dopuszczeniem remontu i rozbudowy;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 80 %;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;

4) ustala się dla budynków:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały jak cegła, kamień, drewno, beton w kolorystyce barw stonowanych.

§ 18

Teren oznaczony w planie symbolem 1-TZ - **tereny zamknięte – kolejowe.**

§ 19

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1-ZL**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny lasów.

2) Na terenach oznaczonych symbolem **1-ZL** wprowadza się zakaz:

a) realizacji zabudowy i zagospodarowania, poza obiektami służącymi gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDZ**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni;

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej:

a) **1KDZ** - ul. Wojska Polskiego - zmienna w granicach planu od 3,5 do 17,0m.

§ 21

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni;

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej:

a) 1KDL - ul. Bankowa - zmienna od 13,0 do 15,5m;

b) 2KDL - ul. Gen. O. Brzozy-Brzeziny zmienna od 10,0 do 17,0m;

c) 3KDL - ul. Brzozowa - zmienna od 11,0 do 14,5m;

d) 4KDL - ul. Armii Ludowej - zmienna od 10,0 do 11,5m;

e) 5KDL - ul. Waryńskiego, odc. ul. Wyszyńskiego - ul. Bankowa - zmienna od 12,0 do 18,0m;

f) 6KDL - ul. Paderewskiego - zmienna od 11,5 do 18,5m;

g) 7KDL - (przedłużenie ul. Bankowej na zachód) - zmienna od 17,5 do 18,0m;

h) 8KDL - ul. Wilsona - zmienna od 10,0 do 15,5m;

i) 9KDL - ul. Armii Krajowej - zmienna od 12,0 do 27,0m.

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

1) tereny **1KDL, 4KDL, 7KDL** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren **7KDL** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 22

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni;

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej:

a) 1KDD - ul. 1-go Maja – zmienna od 12,0 do 14,0m;

b) 2KDD - ul. Wrzosowa - zmienna od 8,5 do 17,5m;

c) 3KDD - ul. 11-go Listopada - zmienna od 10,5 do 16,0m;

d) 4KDD - ul. Kresowa - zmienna od 7,5 do 14,0m;

e) 5KDD - ul. Kasztanowa - 10,0m;

f) 6KDD - ul. Rolna - zmienna od 8,0 do 12,0m;

g) 7KDD - ul. Przylesie - zmienna od 10,5 do 14,0m;

h) 8KDD - ul. Rembertowska - zmienna od 9,5 do 10,5m.

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

1) tereny **7KDD, 8KDD** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) tereny **7KDD, 8KDD** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ, 9KDPJ, 10KDPJ, 11KDPJ, 12KDPJ, 13KDPJ, 14KDPJ, 15KDPJ, 16KDPJ**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnych lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnych:

- a) 1KDPJ - ul. Leśna - zmienna od 6,0 do 8,0m;
- b) 2KDPJ - ul. Armii Krajowej - 5,0m;
- c) 3KDPJ - ul. Leszczynowa - 7,5 do 8,0m;
- d) 4KDPJ - ul. Rolna - 7,5m;
- e) 5KDPJ - ul. Tenisowa - zmienna od 9,0m do 21,0m;
- f) 6KDPJ - ul. Piłkarska - 7,5m;
- g) 7KDPJ - ul. Poziomkowa - zmienna od 7,5 do 10,0m;
- h) 8KDPJ - Plac Maratończyków - zmienna od 6,0 do 32,5m;
- i) 9KDPJ - ul. Sprinterska - zmienna od 9,0 do 12,0m;
- j) 10KDPJ - ul. Jarzębinowa - zmienna od 7,5m;
- k) 11KDPJ - ul. Malinowa - 7,5m;
- l) 12KDPJ - ul. Jagodowa - 7,5m;
- m) 13KDPJ - ul. Olimpijska - zmienna od 7,5 do 15m;
- n) 14KDPJ - ul. Jesionowa - 6,0m;
- o) 15KDPJ - ul. Akacjowa - zmienna od 4,0 do 8,0m;
- p) 16KDPJ - ul. Klonowa - zmienna od 8,0m.

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

1) tereny **1KDPJ**, **2KDPJ** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenie **2KDPJ** znajdują się pomniki przyrody wpisane do wojewódzkiego rejestru, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3) lit. b).

§ 24

Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Zielonka

Andrzej Marek Grodzki

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie od ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego - obszar VI.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) Rada Miasta Zielonka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie od ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego - obszar VI.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko 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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				obręb	Nr działki		Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.1	16.01.2017	Witold Turkowski Elżbieta Turkowska	Ustanowienie szerokości ul. Brzozy-Brzeziny wynoszącej 10m na odcinku między ul. Paderewskiego i ul. Wrzosowej	ul. Brzozy-Brzeziny		2-KDL		+		+	Ze względu na występowanie infrastruktury technicznej w pasie drogowym nie jest możliwe zawężenie ul. Brzozy Brzeziny do szerokości równej 10m. Dotychczasowa szerokość ul. Brzozy- Brzeziny została zmniejszona i na projekcie planu wynosi 12m.
1.2	16.01.2017	Witold Turkowski Elżbieta Turkowska	Skorygowanie powierzchni zajętej pod pas drogowy działki ew. 81/3 obręb 5-20-20 do linii pasa drogowego sąsiadującej działki ew. 81/7 obręb 5-20-10	5-20-10	81/3				+		
2	23.01.2017	Mariola i Zdzisław Stasiak	Wykreślenie zapisu dotyczącego przeznaczenia terenu: funkcja uzupełniająca: „Zabudowa usług nieuciążliwych”	5-20-09	58/1	9-MN		+		+	Działka o nr ew. 58/1 znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z art. 3 pkt. 2a Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinny „dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku” Uwaga nieuwzględniona ze względu na przepisy odrębne.
3	25.01.2017r.	Wisapis Zakład Mięsny	Zastosowanie istniejących nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	5-20-10	195/3, 196, 170, 171, 200	4-P		+		+	Linie zabudowy wzdłuż ul. Wrzosowej, Bankowej i ul. Wojska Polskiego znajdują się w odległości 5m od linii rozgraniczających oraz zgodne są z dotychczasowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przy skrzyżowaniu ul. Bankowej i ul. Wrzosowej oraz skrzyżowaniu ul. Bankowej i Wojska Polskiego konieczność dostosowania odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/337/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 29.06.2017 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta związanych z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie od ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego - obszar VI.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778, z póź. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Miasta z zakresu:

- 1) budowy, modernizacji i utrzymania istniejących dróg publicznych;
- 2) budowy publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w planie symbolem 1KDPJ;
- 3) budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Finansowanie inwestycji dotyczących modernizacji i utrzymania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej określonych w projekcie miejscowego planu będzie realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Środki na realizację ww. zadań pokryte będą z budżetu Miasta Zielonka, budżetu państwa oraz środków zewnętrznych Unii Europejskiej.

Udział Miasta Zielonka w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Zielonka w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1908287471

Imię: Andrzej Marek

Nazwisko: Grodzki

Instytucja: Urząd Miasta Zielonka

Województwo:

Miejscowość:

Data podpisu: 29 czerwca 2017 r.

Zakres podpisu: Cały dokument

DORĘCZONO POCZTĄ

Warszawa, 8 sierpnia 2017 r.



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.226.2017.JF



→ Burmistrz
→ Zesp. Radców Prawnych
→ K. Zagospodarowanie
→ B.R. - do inf. we sesji
→ Wysocy Radni - Marka
11.08.2017 *Andrzej*

Rada Miasta Zielonka
ul. Lipowa 5
05 – 220 Zielonka

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXVI/337/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017 r. „w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie od ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego - obszar VI”, w zakresie ustaleń:

- § 12 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały;
- § 22 ust. 1 uchwały, w odniesieniu do sformułowania: „(...), 9KDD (...)”;
- części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 42-MN i 1-TZ.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 czerwca 2017 r. Rada Miasta Zielonka podjęła uchwałę Nr XXXVI/337/17 „w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie od ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego - obszar VI”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów,

a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

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

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

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

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

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

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „*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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*”. Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), „*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*”. Z powyższych przepisów wynika jednoznacznie, że ustalenia w zakresie linii zabudowy należą do obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego i winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.

Tymczasem rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, nie spełnia powyższego wymogu, z uwagi na **brak określenia linii zabudowy**, w odniesieniu do terenu oznaczonego

symbolem 42-MN, dla którego zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 uchwały, „1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 26-MN, 27-MN, 28-MN, 29-MN, 30-MN, 31-MN, 32-MN, 33-MN, 34-MN, 35-MN, 36-MN, 37-MN, 38-MN, 39-MN, 40-MN, 41-MN, 42-MN, 43-MN, 44-MN, 45-MN, 46-MN, 47-MN:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) uzupełniające: zabudowa usług nieucieżliwych; (...)

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

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 704/17, w sprawie ze skargi Rady Miasta Siedlce na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2016 r., znak: LEX-I.4131.153.2016.JF w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 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 dnia 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 przetrzącać 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.”;

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

Stanowisko w zakresie określenia linii zabudowy znajduje swoje odzwierciedlenie także w doktrynie. Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX*, Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 155 teza 3. do art. 15: „Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. w miejscowym planie występują dwie kategorie ustaleń. Po pierwsze, są to ustalenia obowiązkowe, wskazane w art. 15 ust. 2. Plan miejscowy musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2, tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Zasadą pozostaje obowiązek ujęcia w planie miejscowym wszystkich elementów wymienionych

w powołanym przepisie, co oznacza, że w przypadku odstąpienia od określenia któregośkolwiek z nich w konkretnym planie lub jego fragmencie organ planistyczny powinien wykazać zbędność danej regulacji, w szczególności przez utrwalenie przyczyn takiego pominięcia w uzasadnieniu uchwały, ewentualnie w materiałach planistycznych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., IV SA/Po 1203/11, LEX nr 1125241, stwierdził, że jeśli organ planistyczny nie wskazał wyraźnie w uzasadnieniu uchwały lub materiałach planistycznych, że ustalenie określonych elementów dla danego terenu jest zbędne, to nie przesądza to samo w sobie o uznaniu sprzeczności z prawem danej uchwały, jeżeli pominięcie tych elementów było obiektywnie uzasadnione. Drugą kategorię stanowią ustalenia fakultatywne, wymienione w art. 15 ust. 3 u.p.z.p.; w przypadku braku konieczności regulacji stanów na ich podstawie organ gminy nie ma obowiązku odniesienia się do tych zagadnień. Jak wskazuje M. Szewczyk, plan miejscowy musi zawierać unormowania mieszczące się w sensie treściowym (przedmiotu regulacji) w granicach ustawowego upoważnienia, przy czym plan nie może regulować innych spraw, niż wskazane w art. 15 ust. 2 i 3, ewentualnie w art. 16 ust. 1 zdanie drugie oraz w art. 20 ust. 1 u.p.z.p., a zamieszczenie w planie miejscowym innych treści niż przewidziane w wyżej wymienionych przepisach powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego co najmniej w tej części, w jakiej dane treści wykraczają poza granice ustawowego upoważnienia. W związku z drugą częścią prezentowanego przez M. Szewczyka twierdzenia należy jednak wskazać, że materialną podstawę treści planu miejscowego tworzą także przepisy innych ustaw (zob. teza 20).”.

Wojewoda Mazowiecki wskazuje, że zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały, przez **nieprzekraczalne linie zabudowy** należy rozumieć „(...) wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków nie wystających ponad poziom terenu oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść oraz termomodernizacji, itp.”. Ponadto, jak wynika z § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały, „1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenów, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu: (...)”.

Z przytoczonych powyżej ustaleń wynika zatem, że linie zabudowy powinny w jednoznaczny sposób określać możliwość sytuowania planowanej zabudowy, m.in. w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42-MN, 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 być precyzyjny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych sposobem, określać te części terenu przeznaczonego pod zabudowę, na których plan dopuszcza sytuowanie budynków.

Tymczasem, na rysunku planu, pomimo przywołanych wyżej ustaleń § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały w związku z § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały, a także ustaleń § 12 ust. 1 pkt 2 lit. d uchwały, w brzmieniu: „1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 26-MN, 27-MN, 28-MN, 29-MN, 30-MN, 31-MN, 32-MN, 33-MN, 34-MN, 35-MN, 36-MN, 37-MN, 38-MN, 39-MN, 40-MN, 41-MN, 42-MN, 43-MN, 44-MN, 45-MN, 46-MN, 47-MN: (...)

- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...)
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi; (...)

brak określenia linii zabudowy, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 42-MN.

Brak linii zabudowy lub ich niejednoznaczne wyznaczenie na rysunku planu, 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, zdaniem organu nadzoru, 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.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło również do powstania ewidentnej 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 rzeczzonego 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 dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX*, Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: „Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim

tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”;

- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz*, Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 „Projekt planu miejscowego a zatem przyszły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”.

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

Do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, a także wykluczających się wzajemnie ustaleń doszło także w odniesieniu do jednostki terenowej oznaczonej symbolem **9KDD**. Jak wynika bowiem z ustaleń § 22 ust. 1 uchwały, określono „1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**: (...)”, podczas, gdy na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, jak również w pozostałej części tekstowej uchwały, brak jest jednostki terenowej oznaczonej symbolem **9KDD**.

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny, zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem, skutkuje stwierdzeniem nieważności ustaleń § 22 ust. 1 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...), **9KDD** (...)”.

Organ nadzoru jest zobowiązany zwrócić również uwagę na fakt, 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 naruszenie przepisów odrębnych wynika z ustaleń zawartych w § 12 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w brzmieniu: „1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 26-MN, 27-MN, 28-MN, 29-MN, 30-MN, 31-MN, 32-MN, 33-MN, 34-MN, 35-MN, 36-MN, 37-MN, 38-MN, 39-MN, 40-MN, 41-MN, 42-MN, 43-MN, 44-MN, 45-MN, 46-MN, 47-MN**: (...)”

- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...)
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami o przeznaczeniu uzupełniającym może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji; (...)”.

Stosownie bowiem do dyspozycji art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), poprzez „budynek mieszkalny jednorodzinny”, należy rozumieć: „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”.

Należy zatem wskazać, że przepis art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane jednoznacznie stanowi, iż powierzchnię lokalu użytkowego (usługowego) wbudowanego w budynek mieszkalny

jednorodzinny określa się, jako jego powierzchnię całkowitą, a jej wielkość ustala się wyłącznie w odniesieniu do powierzchni całkowitej tego budynku, nie zaś w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji, jak ustalono w uchwale.

Ustalenia uchwały, w powyższym zakresie, stanowią niedozwoloną, z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego, modyfikację przepisu art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane oraz wykraczają poza przyznaną radzie gminy kompetencję dotyczącą zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co przesądza o konieczności ich wyłączenia z obrotu prawnego. Zdaniem organu nadzoru, nie można dopuścić do odmiennych regulacji w planie miejscowym, niż wynika to z przepisów odrębnych. Powyższe ustalenia uchwały naruszają także dyspozycję art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zobowiązującą do sporządzenia planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi, co stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, a tym samym na mocy art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., skutkuje stwierdzeniem ich nieważności.

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

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

formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych”.

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

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

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

Ponadto, zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o p.z.p. „3. W odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. 4. Przepisów ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu.”. Tym samym, dla procedur wszczętych z dniem 21 października 2010 r., tj. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), przepisy ustawy o p.z.p. upoważniają do zawarcia w planie miejscowym ustaleń w odniesieniu do terenów zamkniętych, ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. Skoro zatem ustalenie terenów zamkniętych, m.in. dla działki nr ewid. 1 z obrębu 0031-5-20-08 Zielonka oraz działki nr ewid. 2 z obrębu 0032-5-20-09 Zielonka, powiat wołomiński, nastąpiło w drodze decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MliR z 2014 r., poz. 25 z późn. zm.), to stwierdzić należy, iż poprzez brak jakichkolwiek obligatoryjnych ustaleń w planie dla terenu zamkniętego oznaczonego symbolem 1-TZ (vide § 18 uchwały), doszło do naruszenia przepisów art. 4 ust. 4 oraz art. 15 ust. 2 pkt 1, 6, 7 i 9 ustawy o p.z.p., w związku z ww. decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju.

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 jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują

nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

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

- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., a także § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie jednoznacznego określenia linii zabudowy zarówno w części tekstowej, jak i graficznej w odniesieniu do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie konieczności powiązania części tekstowej z częścią graficzną;
- art. 15 ustawy o p.z.p., a także art. 7 Konstytucji RP, w zakresie przestrzegania granic kompetencji.

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

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

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXVI/337/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017 r. „w sprawie uchwalenia *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie od ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego - obszar VI*”, w zakresie ustaleń:

- § 12 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały;
- § 22 ust. 1 uchwały, w odniesieniu do sformułowania: „(...), **9KDD** (...)”;
- części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 42-MN i 1-TZ,

co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Miastu, 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
WZ. 
Sylwester Dąbrowski
I Wicewojewoda Mazowiecki