UCHWAŁA NR VI/44/2015
RADY MIEJSKIEJ W GLINOJECKU

z dnia 25 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Glinojeck dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Glinojecku Nr XXII/233/2013 z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Glinojeck dla obszarów położonych w obrębach Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Glinojeck" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Glinojecku Nr XXV/213/02 z dnia 6 czerwca 2002 r,

Rada Miejska w Glinojecku, postanawia, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala siemiejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Glinojeck dla obszarów położonych w obrębach Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia, o łącznej powierzchni ok. 8 ha zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z sześciu rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne;

II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;

III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów;

1. Dukt-Krusz - załącznik nr 1-1, 1-2;

2. Kondrajec Szlachecki - załącznik nr 1-3;

3. Żelaźnia – załącznik nr 1-4;

IV. Ustalenia końcowe.

2) Części graficznej, na którą składają się 4 rysunki w skali 1:2000, zwane dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;

3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

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

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity);

2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;

5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;

7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

8. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

9. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;

10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być sytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, bez konieczności uwzględniania: logii, balkonów, werand, wykusz, okapów i nadwieszeń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,50 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;

12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;

13. **usługach –** należy przez to rozumieć działania celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowym, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

14. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;

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

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

6. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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

1. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2. 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;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;

2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;

4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **R.Z**, **ZL**, **ZLD**, **KDS** i **KDL**.

R O Z D Z I A Ł II
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1. teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **R.Z**;

2. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

3. tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLD**;

4. tereny dróg (ulic) publicznych:

1) droga ekspresowa klasy S, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDS**,

2) droga lokalna klasy L, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;

2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);

3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;

4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

a) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;

b) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

c) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;

d) Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się tereny do realizacji celów publicznych:

1) teren drogi publicznej **KDL**, dla której ustalenia zawarte zostały w rozdziale III, w § 14.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:

1) na terenie **R.Z** - przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,

2) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;

3) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;

3. Dla terenu **R.Z** zachowanie odległości minimum 500 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP;

4. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków;

6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;

10. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);

11. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Nakazuje się ochronę zabytku archeologicznego na terenie wsi Kondrajec Szlachecki (załącznik nr 1-3) poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących ochrony zabytków;

2. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

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

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

2. Zasady scalenia i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

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

1. Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych niniejszym planem - konieczność uwzględnienia Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dnia 15.04.2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj. Maz. Nr 91 z 2005 r. poz.2456), z późniejszymi zmianami;

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1) **KDS** - droga ekspresowa klasy S.

2) **KDL** - droga lokalna klasy L.

2. Dla terenów dróg publicznych ustala się:

1) Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;

2) Zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

4) Linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

5) Na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

7) Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 16, ust. 18 i 19;

8) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

9) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;

10) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;

11) Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się układ komunikacji pieszej:

1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych,

2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.

4. Ustala się układ komunikacji rowerowej:

1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów,

2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego.

5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych: dla samochodów osobowych:

1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,

6. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:

1) wodociągową,

2) kanalizacji sanitarnej,

3) kanalizacji deszczowej,

4) elektroenergetyczną,

5) telekomunikacyjną.

2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

3. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi;

4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

5. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

6. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących dróg oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji dróg lokalnych i dojazdowych. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;

7. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zrzuty wód deszczowych mają być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

8. Na terenach zabudowy nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;

10. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe). Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;

12. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, i z zachowaniem zasad:

1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg;

2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.

14. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu;

16. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

17. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

18. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

19. Dla terenów objętych planem ustala się:

- obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów odwadniających,
- zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu;
- możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;

20. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§ 17. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

§ 18. Stawka procentowa.

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

R O Z D Z I A Ł III
Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

1. **DUKT - KRUSZ (załącznik nr 1-1**, **1-2)**

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 ZL - pow. ok. 0,05 ha,

02 ZL - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;

2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;

3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;

4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:

1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,

2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,

3) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych;

7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 ZLD - pow. ok. 0,43 ha,

02 ZLD - pow. ok. 0,52 ha,

03 ZLD - pow. ok. 0,23 ha,

04 ZLD - pow. ok. 0,35 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;

2. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych;

3. Przy zagospodarowaniu terenu **01 ZLD** konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

4. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

2. KONDRAJEC SZLACHECKI (załącznik nr 1-3)

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z - pow. ok. 5,81 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;

2. Zakaz lokalizowania:

1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,

3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,

4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.

3. Dopuszcza się lokalizację:

1) Nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości powyżej 1 ha użytków rolnych,

2) Obiektów gospodarczych związanych z chowem i hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną,

3) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,

4) Terenów zieleni i ogródków działkowych,

5) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,

6) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

4. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej terenu publicznej drogi klasy S - droga krajowa S 7. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;

3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0.05;

5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°,z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachamio kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum12 m.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

7. Obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;

1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;

10. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

11. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

12. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

13. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w oparciu o ustalenia zawarte w 11 ust. 1;

14. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDS - pow. ok. 0,49 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi publicznej o klasie ekspresowej, w ciągu drogi krajowej S 7- droga dwujezdniowa klasy S, z dwoma pasami ruchu;

2. Wyznaczenie terenu na realizację infrastruktury związanej z drogą publiczną o klasie ekspresowej, w ciągu drogi krajowej S 7;

3. W przypadku nie wykorzystania całości wyznaczonego terenu dla realizacji planowanej drogi ekspresowej **01 KDS** plan ustala możliwość przeznaczenia pozostałego terenu na poszerzenie terenów przyległych;

4. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

5. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

6. Zachowanie ustaleń zawartych w § 15 niniejszego planu;

7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

3. ŻELEŹNIA (załącznik nr 1-4)

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 ZLD - pow. ok. 0,55 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;

2. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

3. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych, oraz cieków wodnych;

5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDL - pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 1231W) - drogi jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu);

2. Wyznaczenie pasa terenu **01 KDL** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Linię rozgraniczającą terenu ustala się w odległości 7,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;

5. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

6. Zachowanie ustaleń zawartych w § 15 niniejszego planu;

7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

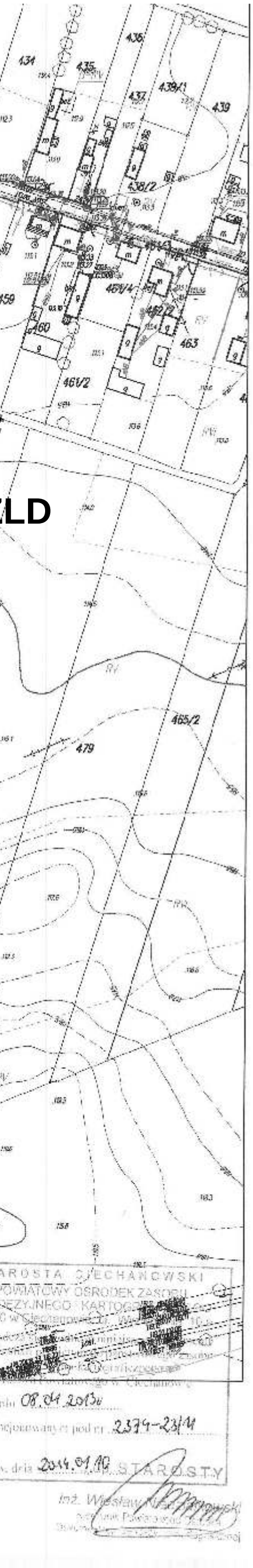
R O Z D Z I A Ł VI
Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Glinojeck.

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Sikorski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY G L I N O J E C K

dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki i Żeleźnia

wieś Dukt-Krusz - cześć działek nr 450/3, 516, 471/9 i 476

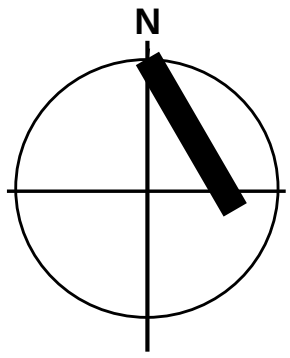
POWIAT CIECHANOWSKI

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

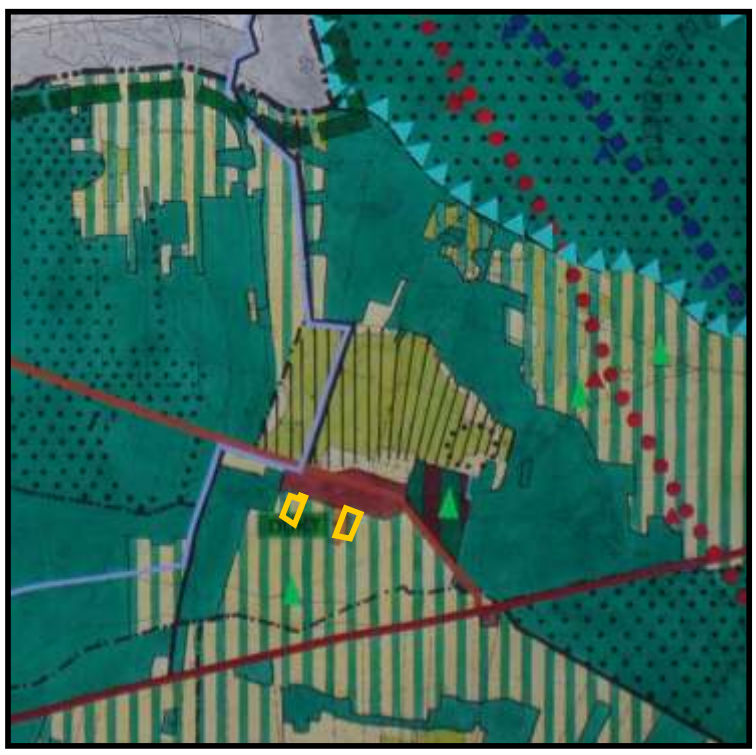
RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

0 20 40 60 80 100m



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GLINOJECK
Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Glinojecku z dnia 6 czerwca 2002r.



- granica terenu objętego planem



ZAŁĄCZNIK NR 1-1

Do Uchwały Nr VI/44/2015
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskie w Glinojecku .....

USTALENIA PLANU:

granice terenu objętego opracowaniem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania

ZLD **tereny przeznaczone do zalesienia**

OZNACZENIA INFORMACYJNE

SN **istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV**

opracowanie :
arch. arch.: Stanisław Korpanty .....
Grzegorz Piekarski .....
Sławomir Tabor .....
mgr.inż. Marek Korpanty .....

Glinojeck 2O15 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY G L I N O J E C K

dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki i Żeleźnia

wieś Dukt-Krusz - działki nr 410/1 i 410,2

POWIAT CIECHANOWSKI

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

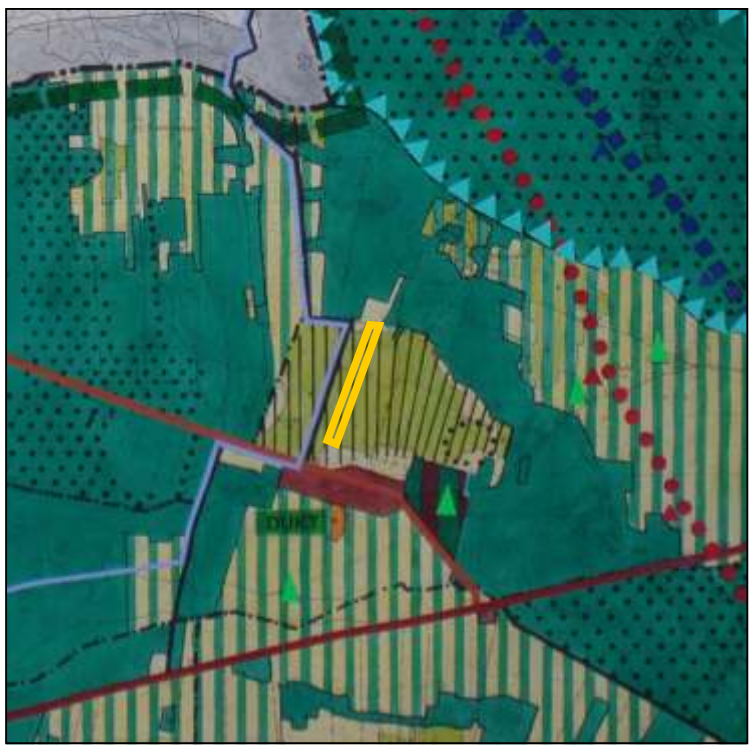
RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

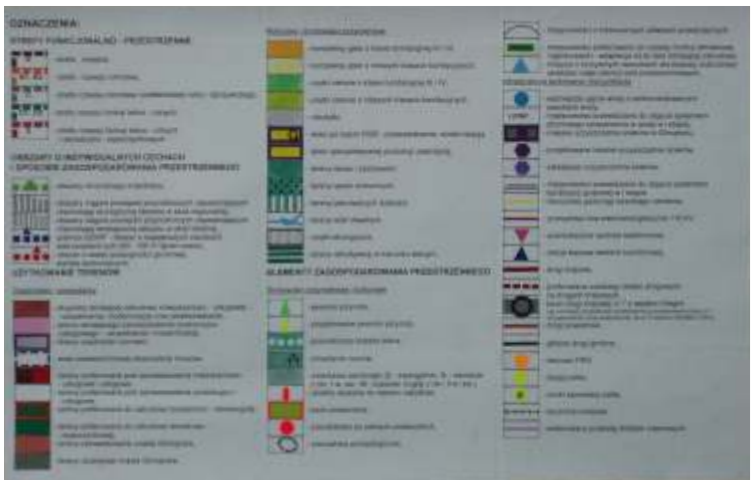
0 20 40 60 80 100m

N

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GLINOJECK
Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Glinojecku z dnia 6 czerwca 2002r.



- granica terenu objętego planem



ZAŁĄCZNIK NR 1-2

Do Uchwały Nr VI/44/2015
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskie w Glinojecku .....

USTALENIA PLANU:

granice terenu objętego opracowaniem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania

ZL **tereny lasu**

ZLD **tereny przeznaczone do zalesienia**

opracowanie :
arch. arch.: Stanisław Korpanty .....
Grzegorz Piekarski .....
Sławomir Tabor .....
mgr.inż. Marek Korpanty .....

Glinojeck 2015 r.

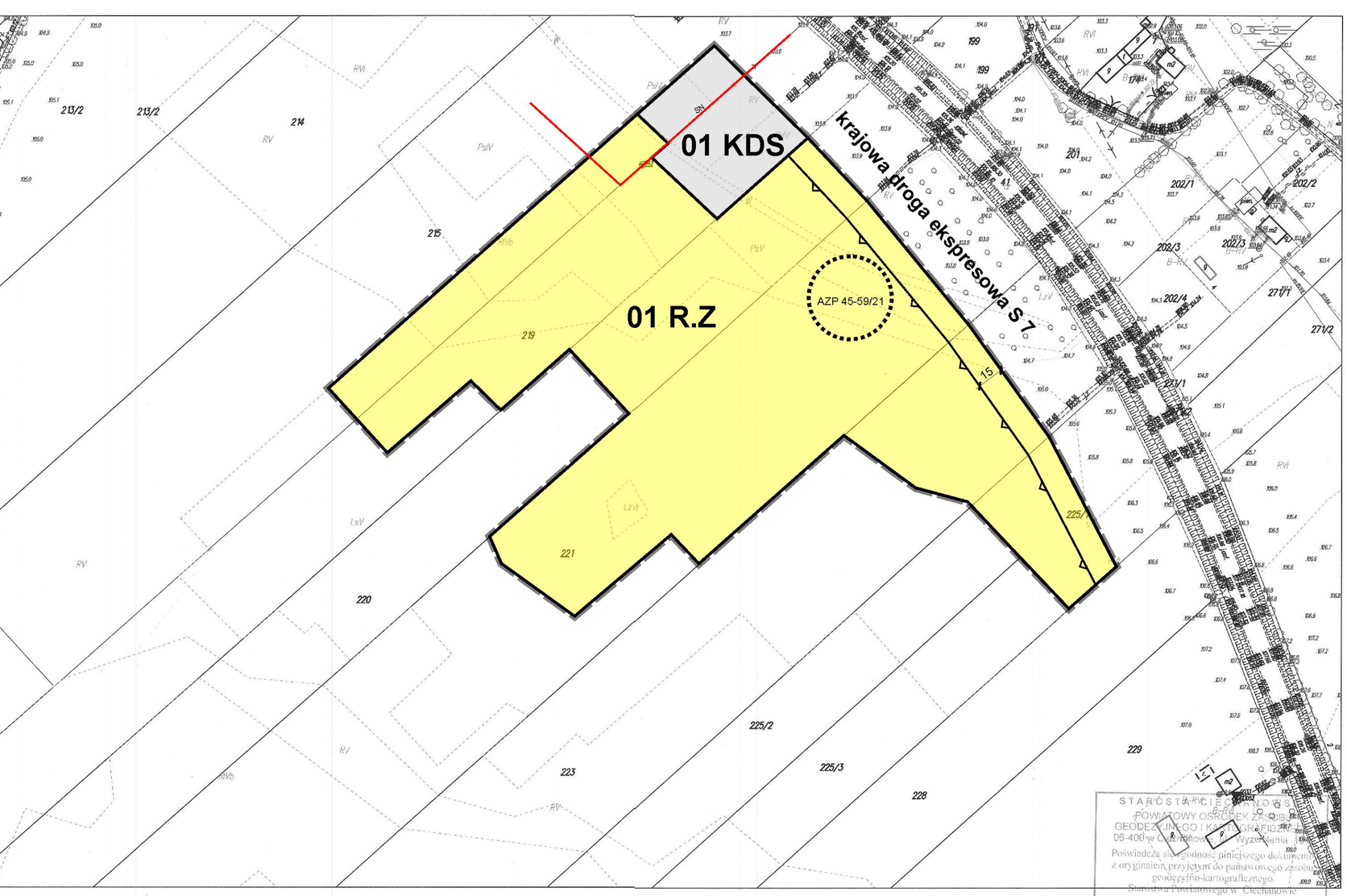
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GLINOJECK

dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki i Żeleźnia

wieś Kondrajec Szlachecki - cześć działek nr 215, 219, 220, 221, 223 i 225

POWIAT CIECHANOWSKI

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE



apy zasadniczej

1:2000

Kondrajec Szlachecki gm. Glinojeck

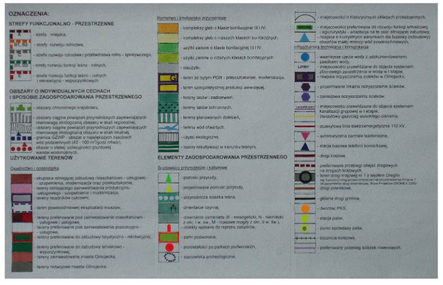
celów opiniodawczych

STAROSTA CIECHANOWSKI
POWIATOWY OŚRODEK ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
06-400 w Ciechanowie ul. Wyzwolenia
Poświadcza się zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem, przyjętym do państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Ciechanowie
w dniu 08.04.2015
zaewidencjonowanym pod nr 2374-23/11
Ciechanów, dnia 2014.04.10
z up. STAROSTY
inż. Wiesław Niadbalski

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GLINOJECK
Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Glinojecku z dnia 6 czerwca 2002r.



- granica terenu objętego planem



RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

0 20 40 60 80m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1-3

Do Uchwały Nr VI/44/2015
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskie w Glinojecku .....

USTALENIA PLANU:

- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- R.Z — teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej
- KDS — teren komunikacji kołowej - publiczna droga ekspresowa

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- SN — istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV
- stanowisko archeologiczne

opracowanie :
arch. arch.: Stanisław Korpanty .....
Grzegorz Piekarski .....
Sławomir Tabor .....
mgr.inż. Marek Korpanty .....

Glinojeck 2015 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY G L I N O J E C K

dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki i Żeleźnia

wieś Żeleźnia - część działki nr 96

POWIAT CIECHANOWSKI

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GLINOJECK
Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Glinojecku z dnia 6 czerwca 2002r.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

0 20 40 60 80 100m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1-4

Do Uchwały Nr VI/44/2015
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskie w Glinojecku .....





- granica terenu objętego planem



USTALENIA PLANU:

- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- **ZLD** teren przeznaczone do zalesienia
- **KDL** teren komunikacji - publiczna droga lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 1231W)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica administracyjna miejscowości
- SN istn. napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV ze strefą jej oddziaływania

opracowanie :
arch. arch.: Stanisław Korpanty .....
Grzegorz Piekarski .....
Sławomir Tabor .....
mgr.inż. Marek Korpanty .....

Glinojeck 2015 r.

Id: C9F1A845-2A01-4A10-91D4-D7DD092D8C1E. Podpisany

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/44/2015
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 25 czerwca 2015 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VI/44/2015
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 25 czerwiec 2015r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gminy Glinojeck dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały nr ...../...../2015 z dnia ..... 2015r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
—	—	—	—	—	—	—	—	—
W okresie wyłożenia (18.03.-17.04.2015) niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uwag do powyższego nie wniesiono								

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/44/2015

Rady Miejskiej w Glinojecku

z dnia 25 czerwca 2015 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, tekst jednolity), **określa sięsposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

§ 1

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,

b. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

a. planowane drogi publiczne wraz z oświetleniem,

b. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną -w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

§ 2

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami,w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 poz. 1232 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2012, poz. 1059 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3

1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2006 Nr 123, poz. 858 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), ze środków własnych i zewnętrznych w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz cieplnych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Założeniach do planu zaopatrzenia gminy Sochocin w ciepło, w energię elektryczną i paliwa gazowe”.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 sierpnia 2015 r.

Poz. 6818

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2015-08-03 12:06:27

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.166.2015.BŁ
WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 31 lipca 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318 i z 2014 r. poz. 379 i 1072)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej w Glinojecku z dnia 25 czerwca 2015 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Glinojeck dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia*, w zakresie ustaleń:

- części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 01 R.Z;
- § 10 ust. 9 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia (...)”;*
- § 15 ust. 6 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny (...)”;*
- § 15 ust. 6 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 01 ZL i 02 ZL;
- § 16 ust. 14 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) wraz ze strefą oddziaływania (...)”*;
- § 16 ust. 15 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 01 ZL i 02 ZL;
- § 16 ust. 19 tiret trzecie uchwały;
- § 16 ust. 20 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 01 ZL i 02 ZL;
- § 20 ust. 3 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) wraz z obszarem jej oddziaływania (...)”*;
- § 22 ust. 3 uchwały;
- § 22 ust. 5 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) wraz z obszarem ich oddziaływania (...)”*;
- § 23 ust. 2 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...)wraz z obszarem jej oddziaływania (...)”*.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Glinojecku, na sesji w dniu 25 czerwca 2015 r., podjęła uchwałę Nr VI/44/2015 *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Glinojeck dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia*. 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.”*

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

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

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

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia.

W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, iż w jej ustaleniach wprowadzono modyfikację norm obowiązujących w innych aktach prawnych, jak również sformułowano ustalenia wykraczające poza zakres wynikający z art. 15 ustawy o p.z.p. Powyższe dotyczy ustaleń zawartych w:

– **§ 21 ust. 4 pkt 7 lit. a** i **lit. b** uchwały, w brzmieniu: *„7) Gabaryty budynków: a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45º, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku. b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych z dachami o kącie nachylenia połaci do 45º, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.”*, w którym wysokość zabudowy (gabaryty budynków) określono pod kątem sposobu pomiaru wysokości budynku, jako *wysokość kalenicy budynku*. Organ nadzoru wskazuje, że przedmiotowa kwestia została już uregulowana w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.), zgodnie z którym *„wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”*. Zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., zarówno z jej części obligatoryjnej, o której mowa w art. 15 ust. 1 i 2, jak również z części fakultatywnej, o której mowa w art. 15 ust. 3, a także z rozporządzenia w sprawie planu, nie wynika możliwość definiowania sposobu pomiaru wysokości, lecz jedynie wymóg określenia gabarytów obiektów i maksymalnej wysokości zabudowy w systemie metrycznym. Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do ustalania sposobu pomiaru wysokości budynków, określonego jako *„wysokość do kalenicy”*. Stanowisko takie znajduje swoje potwierdzenie także w judykaturze, w tym m.in. w orzeczeniach:
  – WSA w Krakowie z dnia 21 lutego 2013 r., Sygn. akt II SA/Kr 1775/12;
  – NSA w Warszawie z dnia 28 maja 2010 r., Sygn. akt II OSK 531/10;
  – NSA w Warszawie z dnia 16 marca 2001 r., Sygn. akt IV SA 385/99;
  – NSA w Warszawie z dnia 28 czerwca 2011 r., Sygn. akt II OSK 619/11;
  – NSA w Warszawie z dnia 7 maja 2010 r., Sygn. akt II OSK 397/10;
  – WSA w Gliwicach z dnia 7 marca 2012 r., Sygn. akt II SA/Gl 748/11;
  – WSA w Szczecinie z dnia 5 października 2011 r., Sygn. akt II SA/Sz 717/11;
  – WSA w Warszawie z dnia 22 lipca 2014 r., Sygn. akt IV SA/Wa 595/14;
  – WSA w Warszawie z dnia 17 marca 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 334/15;
  – WSA w Warszawie z dnia 18 marca 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 533/15;
  – WSA w Warszawie z dnia 1 kwietnia 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 551/15;
  – WSA w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 510/15;
  – WSA w Warszawie z dnia 12 maja 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 512/15;
– **§ 10 ust. 9** uchwały, w brzmieniu: *„9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;”*, w którym zmodyfikowano przepisy zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.), a w szczególności w jej Rozdziale 4 pn. *Ochrona terenów zieleni i zadrzewień*. Zgodnie z art. 83 ust. 1 ww. ustawy, *„1. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek: 1) posiadacza*

nieruchomości – za zgodą właściciela tej nieruchomości; 2) właściciela urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego – jeżeli drzewa lub krzewy zagrażają funkcjonowaniu tych urządzeń.”. W art. 83 ust. 3 ww. ustawy, określono, że: *„3. Wydanie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1 i 2, może być uzależnione od przesadzenia drzew lub krzewów w miejsce wskazane przez wydającego zezwolenie albo zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami, w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub krzewów.”.* Z dyspozycji art. 83 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody wynika, że wydanie zezwolenia, na usunięcie drzew, może (a więc nie musi) być uzależnione od przesadzenia drzew lub krzewów w miejsce wskazane przez wydającego zezwolenie albo zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami, w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub krzewów. Ponadto z art. 84 ust. 4 ww. ustawy wynika, że organ właściwy do wydania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów odracza, na okres 3 lat od dnia wydania zezwolenia, termin uiszczenia opłaty za ich usunięcie, jeżeli zezwolenie przewiduje przesadzenie ich w inne miejsce lub zastąpienie innymi drzewami lub krzewami. Nakaz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, nie może być ustalony w drodze uchwały Rady Miejskiej w Glinojecku. Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała rady gminy. Ustalenia § 10 ust. 9 uchwały naruszają dyspozycję wskazanych przepisów ustawy o ochronie przyrody. Kwestie dotyczące powyższych naruszeń były już przedmiotem oceny judykatury, w tym m.in. w orzeczeniach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w sprawach:

  – Sygn. akt IV SA/Wa 551/14 z dnia 1 kwietnia 2015 r.;
  – Sygn. akt IV SA/Wa 45/15 z dnia 14 kwietnia 2015 r.

– **§ 21 ust. 3 pkt 1** uchwały, w brzmieniu: *„3. Dopuszcza się lokalizację: 1) Nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości powyżej 1 ha użytków rolnych”*. Powyższe ustalenie uzależniające lokalizowanie zabudowy zagrodowej od wielkości gospodarstwa rolnego wykracza poza zakres ustaleń przedmiotowego planu miejscowego. W ustawie o p.z.p. normatyw powierzchniowy gospodarstwa rolnego pojawia się jedynie w art. 61 ust. 4. Przepis ten eliminuje warunek tzw. dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o p.z.p., przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku zamiaru realizacji zabudowy zagrodowej, w sytuacji gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw prawnych do zawierania ww. ustaleń w planie miejscowym.

Kwestionowane przepisy uchwały stanowią nie tylko niezgodną z prawem modyfikację postanowień aktów wyższego rzędu (ustaw, rozporządzeń), ale również w sposób nieuzasadniony rozszerzają kompetencję organu uchwałodawczego gminy. Tym samym naruszono zasady sporządzania planu pojmowane, jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy w zakresie zawartości ustaleń planu.

Powyższe ustalenia wykraczają poza ramy delegacji ustawy o p.z.p., która to ustawa zawiera przepisy regulujące zasady obowiązywania planu miejscowego. Zasady obowiązywania aktów prawa powszechnie obowiązującego regulowane mogą być wyłącznie aktami rangi ustawowej.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z § 143, w związku z § 142 ust. 2 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie *„Zasad techniki prawodawczej”* (Dz. U. Nr 100, poz. 908) *„Do aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale II oraz w dziale I rozdziały 2-7, a do przepisów porządkowych - również w dziale I rozdział 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.”.* Zgodnie z § 136 załącznika do rozporządzenia *„W uchwale i zarządzeniu nie zamieszcza się przepisów prawnych niezgodnych z ustawą, na podstawie której są one wydawane, oraz innymi ustawami i ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi, a także przepisów prawnych niezgodnych z rozporządzeniami.”*. Również, stosownie do dyspozycji § 137

załącznika do ww. rozporządzenia, *„W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń.”*.

Zważyć należy, iż z woli samego ustawodawcy, sporządzany plan miejscowy ma być zgodny z przepisami odrębnymi (wymóg art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.), zaś z mocy ustaleń art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p., nie wynika by organ stanowiący miał możliwość dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, definiowania legalnych pojęć czy ustaleń w zakresie ochrony terenów zieleni i zadrzewień oraz ustalania wielkości powierzchni gospodarstwa rolnego, dla której dopuszcza się nowe siedliska.

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 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.

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

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Glinojecku, 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 prawym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych".

Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., *„Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego"*. Z literalnego brzemienia, cytowanego wyżej artykułu wynika, iż ustalenie przeznaczenia terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego jest jednym z podstawowych elementów składających się na ustalenia planu miejscowego. Konkretyzację art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., możemy odnaleźć w art. 15 tej ustawy, gdzie w sposób enumeratywny wymieniana jest materia, jaka winna znaleźć się w miejscowym planie. I tak, w myśl art. 15 ust. 2 pkt 1 i 10 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo: *„1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; (...) 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;"*.

Tymczasem z ustaleń przedmiotowego planu miejscowego wynika, iż w:

- **§ 15 ust. 6** uchwały, w brzmieniu: *„Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi."*, nie rozmieszczono inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782), celem publicznym, jest m.in. wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg. Do dróg publicznych zaś zaliczane są drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem D, co wynika wprost z § 4 ust. 1 pkt 7, w związku z § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.);
- **§ 22 ust. 3** uchwały, w brzmieniu: *„W przypadku nie wykorzystania całości wyznaczonego terenu dla realizacji planowanej drogi ekspresowej 01 KDS plan ustala możliwość przeznaczenia pozostałego terenu na poszerzenie terenów przyległych"*, nie określono w sposób jednoznaczny przeznaczenia terenu.

W związku z powyższym organ nadzoru wskazuje, iż ustalenia planu dopuszczające w trakcie realizacji planu, w zależności od potrzeb, wydzielanie i kształtowanie **terenów dróg publicznych klasy dojazdowej** na innych terenach funkcjonalnych (*vide* § 15 ust. 6 uchwały) oraz **zmianę przeznaczenia terenu** (*vide* § 22 ust. 3 uchwały), są niedopuszczalne. Dodać również należy, iż ww. ustaleniami, Rada Miejska w Glinojecku, dała możliwość zmianę uprzednio ustalonych w uchwale (*vide:* § 7, § 19 - § 24 uchwały) przeznaczeń terenów oznaczonych symbolami: 01 ZL, 02 ZL, 01 ZLD, 02 ZLD, 03 ZLD, 04 ZLD, 01 R.Z, 01 KDS i 01 KDL, innym podmiotom.

Skoro jednym z głównych zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zarazem zasadą jego sporządzania, jest przesądzenie, o przeznaczeniu terenów objętych jego granicami (art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.), to **przeznaczenie terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego określane przez radę gminy w planie miejscowym, musi być jednoznaczne i precyzyjne, nie może bowiem budzić wątpliwości, sposób ich**

zagospodarowania. Co więcej, **nie można pozostawić podmiotowi innemu niż rada możliwości określenia tego przeznaczenia, albo też uzależniać ustalonego w uchwale przeznaczenia, a także zasad zagospodarowania od woli podmiotu innego niż gmina.** Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Powyższe stanowisko możemy odnaleźć w orzecznictwie np. w wyroku NSA z dnia 8 sierpnia 2012 r., Sygn. akt II OSK 1334/12.

Co więcej zmiana przeznaczenia terenu lub zasad jego zagospodarowania może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu. Zatem § 15 ust. 6 oraz § 22 ust. 3 uchwały, sformułowane na wypadek zdarzenia przyszłego i niepewnego, oznaczają *de facto* również zmianę przeznaczenia, terenu ustalonego w planie, bez zachowania procedury, zgodnie z wymogiem art. 27 ustawy o p.z.p. Z literalnego brzmienia przywołanego powyżej przepisu ustawy o p.z.p. wynika, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane, zatem dokonanie zmiany przeznaczenia: terenów dróg publicznych (jednostka terenowa 01 KDS) na tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, z dopuszczoną realizacją zabudowy zagrodowej (jednostka terenowa 01 R.Z), czy tereny lasów i zadrzewień (jednostka terenowa 01 ZLD - 04 ZLD) na tereny dróg publicznych, nie może być dokonana z pominięciem trybu przewidzianego w ustawie. Wszystkie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być dokonywane z zachowaniem procedury planistycznej (wyrok NSA w Warszawie z dnia 1 grudnia 2010 r., Sygn. akt II OSK 1980/10). Zdaniem organu nadzoru, wprowadzenie odmiennego, w rozumieniu alternatywnego, przeznaczenia terenu po zaistnieniu zdarzeń przyszłych i niepewnych, bez zachowania ustawowej procedury określonej w art. 14 – 20 ustawy o p.z.p. stanowi istotne naruszenie trybu jej sporządzenia, w rozumieniu art. 28 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy o p.z.p.

W związku powyższym zdaniem organu nadzoru, ustalenia uchwały: § 15 ust. 6, w zakresie sformułowania: *„(...) dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny (...)”* oraz § 22 ust. 3 uchwały, naruszają przepisy: art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 i 10, art. 14 - 20 ustawy o p.z.p., co oznacza naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania.

Wskazać również należy, że ustalenia § 15 ust. 6 oraz § 22 ust. 3 uchwały, dopuszczające alternatywne przeznaczenie terenów są sprzeczne z innymi ustaleniami uchwały, tj. z: § 4 ust. 1, § 6 ust. 2 i ust. 4, § 7, § 15 ust. 1 oraz § 18 - § 24, w związku z § 3 ust. 8 uchwały. Ponadto, ustalenia wskazanych jednostek redakcyjnych uchwały, stanowią o braku zgodności części tekstowej z rysunkiem planu, przez co naruszają wymogi § 7 pkt 7 oraz § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie planu. W judykaturze utrwalony zaś jest pogląd, że 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, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Podejmując przedmiotową uchwałę, doszło do powstania również innych sprzeczności, tj. w:

- **§ 16 ust. 14** uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: *„Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;”,* podczas gdy na rysunku planu, w ramach jednostki terenowej oznaczonej symbolem 01 ZLD (*vide* załącznik nr 1-1), nie określono ograniczeń wynikających z cytowanego ustalenia;
- **§ 16 ust. 19 tiret trzecie** uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: *„- <u>możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu</u>;”*, podczas gdy na rysunku planu, nie określono ograniczeń wynikających z cytowanego ustalenia;

- **§ 20 ust. 3** uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: *„Przy zagospodarowaniu terenu 01 ZLD konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;”*, podczas gdy na rysunku planu, w ramach jednostki terenowej oznaczonej symbolem 01 ZLD (*vide* załącznik nr 1-1), nie określono ograniczeń wynikających z cytowanego ustalenia;
- **§ 21 ust. 11** i **§ 22 ust. 5** uchwały, zawarto ustalenia, w brzmieniu: *„Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;”*, podczas gdy na rysunku planu, w ramach jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 01 R.Z oraz 01 KDS (*vide* załącznik nr 1-3), nie określono ograniczeń wynikających z cytowanego ustalenia;
- **§ 23 ust. 2** uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: *„Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;”*, podczas gdy na rysunku planu, w ramach jednostki terenowej oznaczonej symbolem 01 ZLD (*vide* załącznik nr 1-4), nie określono ograniczeń wynikających z cytowanego ustalenia.

Organ nadzoru wskazuje, że inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej planu, będącej jego integralnym elementem (art. 14 ust. 2 i art. 20 ust. 1 *in fine* ustawy o p.z.p.), także z uwagi na fakt, że wspomniana część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej. Z przeprowadzonej przez organ nadzoru analizy uchwały wynika, że zabudowa kubaturowa, do której odwołują się m.in. cytowane powyżej ustalenia: § 16 ust. 14, § 16 ust. 19 tiret trzecie, § 21 ust. 11 uchwały dopuszczona została w ramach terenu oznaczonego symbolem 01 R.Z. Jednocześnie sporządzając plan miejscowy nie zastosowano się do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., która obliguje by ustalenia planu miejscowego zawierały *„szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”*. Tymczasem z ustaleń części graficznej nie wynikają jakiekolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie w związku z występowaniem rowu a także w związku z przebiegiem linii 15 kV, zaś ustalenia w zakresie linii zabudowy (wyznaczająca obszar tzw. ruchu budowlanego) dopuszczają zabudowę na samym rowie oraz pod ww. linią. Biorąc pod uwagę powyższe niezbędne jest stwierdzenie nieważności ustaleń:

- części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 01 R.Z;
- § 16 ust. 14 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) wraz ze strefą oddziaływania (...)”*;
- § 16 ust. 19 tiret trzecie uchwały;
- § 20 ust. 3 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) wraz z obszarem jej oddziaływania (...)”;*
- § 22 ust. 5 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) wraz z obszarem ich oddziaływania (...)”;*
- § 23 ust. 2, w zakresie sformułowania: *„(...) wraz z obszarem jej oddziaływania (...)”*.

Dodatkowo wskazać należy, iż ustalenia **§ 15 ust. 6** oraz **§ 16 ust. 20** uchwały, w brzmieniu: *„Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.”*, a także ustalenia **§ 16 ust. 15** uchwały w brzmieniu: *„Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu;”* w odniesieniu do gruntów leśnych, w ramach jednostek terenowych 01 ZL i 02 ZL, naruszają art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909).

Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 o ochronie gruntów rolnych i leśnych, każdy grunt leśny, dla którego ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymaga zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia, gruntów leśnych na cele nieleśne. W myśl ww. przepisów grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa - wymagają uzyskania zgody

Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, zaś *„pozostałych gruntów leśnych - wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej”*. Wymóg uzyskania powyższej zgody, wynika również z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W myśl art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych (art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

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

W tym miejscu podkreślić należy, iż decyzja wydawana na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ma charakter uznaniowy. Ustawa ta jedynie w art. 6 ust. 1 odnosi się do kwestii przesłanek, jakimi winien kierować się organ przy kwalifikowaniu gruntu leśnego do odmiennego przeznaczenia. Zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 ww. ustawy, na cele nierolnicze i nieleśne, powinny być przeznaczane przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów, jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Taka konstrukcja rozstrzygnięcia oznacza, iż właściwemu organowi pozostawiono ocenę każdej konkretnej sytuacji faktycznej przy zastosowaniu jego najlepszej merytorycznej wiedzy.

Stacje transformatorowe oraz drogi publiczne, wewnętrzne, ciągi pieszo jezdne, nie zaliczają się do przedsięwzięć związanych z gospodarką leśną, a także nie są uznawane za grunty leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zatem, zdaniem organu nadzoru, dopuszczenie ich realizacji na terenach leśnych wymaga wyznaczenia terenów dla ich lokalizacji i uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Dopuszczając w ustaleniach § 15 ust. 6 i 20 oraz § 16 ust. 15 uchwały, do lokalizacji stacji transformatorowych, dróg i ciągów pieszo - jezdnych, na całym obszarze planu, a zatem również na gruntach leśnych (01 ZL i 02 ZL) objętymi jego ustaleniami, bez uzyskania wymaganej przepisami odrębnymi zgody, naruszono w sposób istotny tryb sporządzania miejscowego planu.

Ponadto Rada Miejska w Glinojecku ustaleniem § 10 ust. 3 uchwały, w brzmieniu: *„Dla terenu R.Z zachowanie odległości minimum 500 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP”*, wykroczyła poza granice przedmiotowego planu. Granice obszaru dla jakiego będzie sporządzony przyszły plan miejscowy ostatecznie zostały określone w uchwale Nr XXII/233/2013 *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Glinojeck dla obszarów położonych w obrębach Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia*. Zatem ustalenia planu, mogą jedynie dotyczyć obszaru, który został określony w załączniku do ww. uchwały (*vide* art. 14 ust. 2 ustawy o p.z.p.). Tymczasem kwestionowane ustalenie dotyczy obszarów znajdujących się poza granicami obszarów, wyznaczonych w załączniku nr 2 ww. uchwały (tj. działek o numerach ewidencyjnych: 215, 219, 220, 221, 223 i 225 w miejscowości Kondrajec Szlachecki), dla których wprowadzono ograniczenia w zakresie lokalizacji zabudowy

mieszkaniowej. Jeżeli Rada Gminy chciała wykluczyć możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 500 m od terenu 01 R.Z, to powinna objąć ustaleniami przedmiotowego planu tereny graniczące z ww. jednostką terenową w odległości wskazanej w § 10 ust. 3 uchwały. Dokonanie takiej czynności winno zostać jednak dokonane w oparciu o zmianę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ponowieniu niezbędnych czynności, o których mowa w ar. 17 ustawy o p.z.p.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przepisie tym ustawodawca jednoznacznie wskazał, iż każde naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, wywołuje sankcje w postaci konieczności stwierdzenia nieważności uchwały, bez ich wartościowania z uwagi na stopień naruszeń.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej w Glinojecku z dnia 25 czerwca 2015 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Glinojeck dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia*, w zakresie ustaleń:

– części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 01 R.Z;
– § 10 ust. 9 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia (...)”;*
– § 15 ust. 6 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny (...)”;*
– § 15 ust. 6 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 01 ZL i 02 ZL;
– § 16 ust. 14 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) wraz ze strefą oddziaływania (...)”*;
– § 16 ust. 15 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 01 ZL i 02 ZL;
– § 16 ust. 19 tiret trzecie uchwały;
– § 16 ust. 20 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 01 ZL i 02 ZL;
– § 20 ust. 3 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) wraz z obszarem jej oddziaływania (...)”*;
– § 22 ust. 3 uchwały;
– § 22 ust. 5 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) wraz z obszarem ich oddziaływania (...)”*;
– § 23 ust. 2 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) wraz z obszarem jej oddziaływania (...)”*,

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

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

Wojewoda Mazowiecki:

Jacek Kozłowski