M I E J S C O W Y P L A N
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miasta G L I N O J E C K

dla działek nr 660, 718/1, 718/2 i 719/5

Uchwała Nr VI/46/2015 Rady Miejskiej w Glinojecku z dnia 25 czerwca 2015 r

(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
nr ……. poz. 8329 z dnia 16 października 2015 r

Z zaznaczeniem fragmentów uchwały, w odniesieniu do których stwierdzono nieważność w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego (LEX-I.4131.167.2015.MO) z dnia 30 lipca 2015 r. ww. fragmenty umieszczono w prostokątnych nawiasach i zapisano mniejszą i pochyłą czcionką.

O p r a c o w a n i e :

arch. arch: Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr.inż Marek Korpanty

Glinojeck 2015 r

Uchwała Nr VI/46/2015
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 25 czerwca 2015r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla działek nr 660, 718/1, 718/2, 719/5 położonych w obrębie Glinojeck.

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/232/2013 z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla działek nr 660, 718/1, 718/2 i 719/5, położonych w obrębie Glinojeck, 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 się zmianę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla działek nr 660, 718/1, 718/2 i 719/5, o łącznej powierzchni ok. 3 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. Rysunek planu - załącznik nr 1-1,
      2. Rysunek planu - załącznik nr 1-2,

IV. Ustalenia końcowe.

2) Części graficznej, na którą składa się 2 rysunki w skali 1:1000, 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;

* *fragment uchwały, w odniesieniu do którego stwierdzono nieważność w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego (LEX-1.4131.167.2015.MO) z dnia 30 lipca 2015 r. ww. fragmenty umieszczono w prostokątnych nawiasach i zapisano mniejszą, pochyłą czcionką.*

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 2000m^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. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
5. 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;
6. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o które mowa w art. 36 ust. 4.

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

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;

§ 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: **MN**, **KDL**, **KDD i KDW**.

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. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny dróg (ulic) publicznych:
   1) droga lokalna klasy L, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;
   2) droga dojazdowa klasy D, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;
3. teren drogi wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 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 m^2 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) tereny dróg publicznych **KDL** i **KDD**, dla których 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 terenach **MN** - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać 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. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
4. 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;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. 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;
7. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
8. 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;
9. 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.);
10. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

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

§ 12. 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;

* *fragment uchwały, w odniesieniu do którego stwierdzono nieważność w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego (LEX-1.4131.167.2015.MO) z dnia 30 lipca 2015 r. ww. fragmenty umieszczono w prostokątnych nawiasach i zapisano mniejszą, pochyłą czcionką.*

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

§ 13. 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.

§ 14. 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) **KDL** - drogi lokalne klasy L;
   2) **KDD** - drogi dojazdowe klasy D.

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 § 15, ust. 17 i 18;
   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. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW** ustala się:

1) Przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

2) Szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się obsługę zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę wewnętrzną o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;

3) Działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) Dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;

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

8) Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 17 i 18;

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

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

11) 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.

4. Ustala się układ komunikacji pieszej:

1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.

5. 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.

6. 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,
   2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
   3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
   4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
   5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
   6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m^2 pow. użytkowej,
   7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

7. 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.

§ 15. 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.

* *fragment uchwały, w odniesieniu do którego stwierdzono nieważność w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego (LEX-1.4131.167.2015.MO) z dnia 30 lipca 2015 r. ww. fragmenty umieszczono w prostokątnych nawiasach i zapisano mniejszą, pochyłą czcionką.*

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 ulic 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 ulic 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 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 miejskiego 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. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu;
15. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
16. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;
17. 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;
18. 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;
19. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§ 16. 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.

§ 17. 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 - załącznik nr 1-1, 1-2

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 1,04 ha,
02 MN - pow. ok. 1,21 ha,
03 MN - pow. ok. 0,22 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenu **03 MN** ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,

4) Tymczasowych obiektów budowlanych,

10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
    1) Minimalna szerokość; 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
    2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
    3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) Dla terenów **01 MN** i **02 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej **01 KDD** i planowanej drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
    2) Dla terenu **01 MN** (w północnej jego części) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy istniejącego rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem planu;
    3) Dla terenu **03 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu drogi lokalnej **01 KDL** i 5 m od granicy istniejącego rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
    4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,60, minimum 0,10;
    5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40;
    6) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
    7) Gabaryty budynków:
        a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, *[z kalenicami na wysokości]* * maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
        b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, *[z kalenicami na wysokości]* * maksimum 5 m.

* *fragment uchwały, w odniesieniu do którego stwierdzono nieważność w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego (LEX-1.4131.167.2015.MO) z dnia 30 lipca 2015 r. ww. fragmenty umieszczono w prostokątnych nawiasach i zapisano mniejszą, pochyłą czcionką.*

13. Zasady ochrony środowiska:
    1. Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi,

poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2. Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

14. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
15. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
16. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę lokalną **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
18. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 6:

    1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
    3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
    5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

19. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
22. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
23. Przy zagospodarowaniu terenów 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;

24. Przy zagospodarowaniu terenów **01 MN** i **03 MN** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 17 i 18;
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 20 %.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - droga jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 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 6 m od osi istniejącej drogi (działka nr 665), zgodnie z rysunkiem planu;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDD - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - drogi jednojezdniowej klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu (kontynuacja w części już istniejącej ul. Wiejskiej) o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą teren drogi ustala się w odległości 5 m od osi istniejącej drogi (działka nr 711/1), zgodnie z rysunkiem planu;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
7. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDW - pow. ok. 0,21 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu **01 KDW** z przeznaczeniem na realizację nowej drogi wewnętrznej o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 3 m;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;
6. 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

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

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Glinojecku

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VI/46/2015
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 25 czerwca 2015r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta Glinojeck dla działek nr 660, 718/1, 718/2 i 719/5 położonych w obrębie Glinojeck.

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 Rady Miejskiej w Glinojecku
Nr VI/46/2015 z dnia 25 czerwca 2015r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla działek nr 660, 718/1, 718/2 i 719/5 położonych w obrębie Glinojeck.

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 się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

§ 1.

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 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. 6820

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2015-08-03 12:06:56

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.167.2015.MO
WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 30 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 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VI/46/2015 Rady Miejskiej w Glinojecku z dnia 25 czerwca 2015 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla działek nr 660, 718/1, 718/2, 719/5 położonych w obrębie Glinojeck,* w części dotyczącej ustaleń:

- **§ 3 ust. 5** uchwały;
- **§ 10 ust. 8** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia (...)”;*
- **§ 14 ust. 7** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny (...)”;*
- **§ 18 ust. 12 pkt 7 lit. a** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) z kalenicami na wysokości (...)”;*
- **§ 18 ust. 12 pkt 7 lit. b** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) z kalenicami na wysokości (...)”.*

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 25 czerwca 2015 r. Rada Miejska w Glinojecku podjęła uchwałę Nr VI/46/2015 *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla działek nr 660, 718/1, 718/2, 719/5 położonych w obrębie Glinojeck.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz 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 z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.*".

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

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

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi 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 zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna), zawartych w nim ustaleń. Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, 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.

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

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p.).

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

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

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy w ramach, którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 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 wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”*, 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.

Zgodnie z dyspozycją 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 nastąpiło poprzez ustalenia zawarte w **§ 10 ust. 8** uchwały, w brzmieniu: *„Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. (...) 8. 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;".

Powyższe ustalenia uchwały nie mają podstawy prawnej wynikającej z dyspozycji zawartej w art. 15 ustawy o p.z.p., gdyż dotyczą regulacji zawartych 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. 8** 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.

Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, że w ustaleniach uchwały, wprowadzono modyfikację norm obowiązujących w innych aktach prawnych, jak również sformułowano ustalenia wykraczające poza zakres wynikający z art. 15 ustawy o p.z.p., tj. w ustaleniach zawartych w **§ 18 ust. 12 pkt 7 lit. a** i **lit. b** uchwały, w brzmieniu: *„12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 7) Gabaryty budynków: a) budynki mieszkalne – z dachami o kącie nachylenia połaci od 20º do 45º, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku, b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia do 45º, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m."*, wysokość zabudowy (gabaryty budynków) określono pod kątem sposobu pomiaru wysokości budynku, jako wysokość kalenicy budynku, podczas gdy 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". Organ nadzoru wskazuje, że 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 wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., nie wynika możliwość definiowania sposobu pomiaru wysokości, lecz jedynie **wymóg określenia gabarytów obiektów i maksymalnej wysokości zabudowy w systemie metrycznym**. Brak jest jednak 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:

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 21 lutego 2013 r., Sygn. akt II SA/Kr 1775/12 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 maja 2010 r., Sygn. akt II OSK 531/10 (LEX 673876);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2001 r., Sygn. akt IV SA 385/99 (LEX nr 53377);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2011 r., Sygn. akt II OSK 619/11 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2010 r., Sygn. akt II OSK 397/10 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 7 marca 2012 r., Sygn. akt II SA/Gl 748/11 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 5 października 2011 r., Sygn. akt II SA/Sz 717/11 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych);
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 lipca 2014 r., Sygn. akt IV SA/Wa 595/14;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 marca 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 334/15;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 marca 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 533/15;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 kwietnia 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 551/15;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 510/15;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 maja 2015 r., Sygn. akt IV SA/Wa 512/15.

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.

Umocowanie rady gminy do definiowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pojęć, które już zostały zawarte w obowiązujących przepisach prawa, musi jednoznacznie wynikać z przepisów ustawy upoważniającej do zawarcia w planie miejscowym regulacji w ww. zakresie.

Organ nadzoru wskazuje również, 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.

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”.*

Stosownie do dyspozycji art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. *„**ustalenie przeznaczenia terenu**, **rozmieszczenie inwestycji celu publicznego** oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”*. Jednocześnie zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. *„W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) **przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**”*. Zgodnie z § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. *„linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia”* powinny być określone na rysunku planu.

Stosownie do wymogów art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo: *„10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;”*, które zgodnie z § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. powinny zawierać: *„a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,”.*

Zgodnie z § 8 ust. 2 ww. rozporządzenia: *„2. 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”*.

W **§ 4 ust. 8** uchwały ustalono, że *„Celem regulacji zawartych w planie jest określenie: (...) 8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;”*. Zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 1, 2** i **3** uchwały *„Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**; 2. tereny dróg (ulic) publicznych: 1) droga lokalna klasy L, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**; 2) droga dojazdowa klasy D, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**; 3. teren drogi wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.”*.

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

Tymczasem w **§ 14 ust. 7** uchwały ustalono, że *„7. **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.”.*

Z ustaleń **§ 14 ust. 7** uchwały wynika, że w planie nie rozmieszczono inwestycji celu publicznego, do których zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782), należą drogi publiczne, w tym drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem D (*vide* § 4 ust. 1 pkt 7 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.). Obowiązek określenia powyższych inwestycji celu publicznego w planie miejscowym wynika z art. 4 ustawy o p.z.p.
W **§ 9 ust. 1** uchwały ustalono, że *„1. Wyznacza się tereny do realizacji celów publicznych: 1) tereny dróg publicznych KDL i KDD, dla których ustalenia zawarte zostały w rozdziale III, w § 14;”.* Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w **§ 20** uchwały, jedyną drogą publiczną klasy dojazdowej, określoną w planie, jest droga oznaczona symbolem **01 KDD**, której teren wyznaczony został za pomocą linii rozgraniczających na rysunku planu – załączniku nr 1-1 do uchwały.

Dopuszczając ustaleniami **§ 14 ust. 7** uchwały, wydzielanie i kształtowanie w trakcie realizacji planu, w zależności od potrzeb, **terenów dróg publicznych klasy dojazdowej na innych terenach funkcjonalnych określonych planem, nie ustalono w jednoznaczny sposób przeznaczenia tych terenów.** Tym samym uznać należy, iż o zmianie uprzednio ustalonego w uchwale (*vide:* § 7 ust. 1, § 18 uchwały) przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, terenów oznaczonych symbolami: 01 MN, 02 MN i 03 MN, nie będzie decydować rada gminy lecz inny podmiot. Ustalenia **§ 14 ust. 7** uchwały są niejednoznaczne i nieprecyzyjne, przez co prowadzą do wątpliwości w kwestii przeznaczenia terenu i możliwości jego zagospodarowania.

Wskazać również należy, że ww. ustalenia uchwały, dopuszczające alternatywne przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 01 MN, 02 MN i 03 MN, są sprzeczne z innymi ustaleniami uchwały, tj.: § 4 ust. 1, § 6 ust. 2 i ust. 4, § 7, § 18, a także z § 8 ust. 4, w związku z § 3 ust. 10 uchwały. Ponadto, ustalenia wskazanej jednostki redakcyjnej uchwały, stanowią o braku zgodności ustaleń tekstu uchwały z rysunkiem planu, przez co naruszają wymogi § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

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 jego 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. Natomiast zmiana przeznaczenia terenu lub zasad jego zagospodarowania może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu**. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru

dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Powyższe stanowisko możemy odnaleźć w orzecznictwie np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 sierpnia 2012 r., Sygn. akt II OSK 1334/12, publik. http://orzeczenia.nsa.gov.pl.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, i jako taki, powinien zawierać w swojej treści bezwzględnie obowiązujące normy, takie jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów nim objętych i nie powinien wprowadzać zamiennego, w rozumieniu alternatywnego, przeznaczenia terenu, po zaistnieniu zdarzeń przyszłych i niepewnych.

Ustalenia § 14 ust. 7 uchwały, naruszają przepisy: art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 i pkt 10, art. 14 ust. 8, art. 14 - 20 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 9 lit. a i lit. b, § 7 pkt 7 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., co oznacza naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotnego trybu jego sporządzania.

Organ nadzoru stwierdza ponadto, że uchwała zawiera niespójne ustalenia dotyczące określenia skali rysunku planu, co wynika z ustaleń zawartych w:

- § 2 pkt 1 i pkt 2 uchwały, w brzmieniu: *„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. Rysunek planu – załącznik nr 1-1, 2. Rysunek planu – załącznik nr 1-2, IV. Ustalenia końcowe. 2) Części graficznej, na którą składa się 2 rysunki w skali **1:1000**, zwane dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;”*;
- § 3 ust. 5 uchwały, w brzmieniu: *„Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: (...) 5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali **1:2 000**, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;”.*

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy rysunku planu wynika, że został on sporządzony w skali 1:1000, a zatem zgodnie z ustaleniami § 2 pkt 2 uchwały. Potwierdza to również skala liczbowa i liniowa określona na rysunku planu. Biorąc powyższe pod uwagę, uznać należy, że ustalenia zawarte w § 3 ust. 5 uchwały, określające skalę rysunku planu, jako 1:2000, są niezgodne z § 2 pkt 2 uchwały oraz z rysunkiem planu, co skutkuje stwierdzeniem ich nieważności. Brak powiązania tekstu uchwały (§ 3 ust. 5 uchwały) z rysunkiem planu, stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.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/46/2015 Rady Miejskiej w Glinojecku z dnia 25 czerwca 2015 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla działek nr 660, 718/1, 718/2, 719/5 położonych w obrębie Glinojeck,* w części dotyczącej ustaleń:

- **§ 3 ust. 5** uchwały;
- **§ 10 ust. 8** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia (...)”;*
- **§ 14 ust. 7** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny (...)”;*

- **§ 18 ust. 12 pkt 7 lit. a** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) z kalenicami na wysokości (...)”;*
- **§ 18 ust. 12 pkt 7 lit. b** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) z kalenicami na wysokości (...)”,*

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

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

Wojewoda Mazowiecki:
Jacek Kozłowski