Uchwała Nr XLIII/37/2018
Rady Gminy Jedlińsk
z dnia 28 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.),
stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk" uchwalonego uchwałą Nr XXXII/56/2001 Rady Gminy Jedlińsk z dnia 3 grudnia 2001 r., z późniejszymi zmianami,
Rada Gminy Jedlińsk uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem".

2. Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Jedlińsk Nr XXIV/48/2016 z dn. 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce.

§ 2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
   a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalną wysokość zabudowy,
   d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
   e) linie zabudowy,
   f) gabaryty obiektów;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:
1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
2) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3. W planie nie określa się:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
   a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
   b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
   c) dobra kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby regulacji w ww. zakresie;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
   a) obszary ani tereny górnicze,
   b) udokumentowane złoża kopalin,
   c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
   d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
   e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:2 000, zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

3. Charakter informacyjny mają następujące elementy części tekstowej planu:
1) informacje o statusie terenów lub obiektów, wynikającym z przepisów odrębnych, w szczególności wskazania obiektów i obszarów objętych ochroną prawną, ustanowioną na podstawie przepisów odrębnych, w tym rejonów lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
2) określenia klasyfikacji dróg publicznych innych niż gminne, ustalanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny;
3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
4) linie zabudowy (nieprzekraczalne);
5) stref ochrony sanitarnej cmentarza;
6) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami);
4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących

parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;

11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
    a) możliwość przekroczenia linii przez wskazane elementy budynków jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne, rampy, itp.,
    b) rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy;
13) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany, lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
14) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem od 0° do 12°;
15) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
16) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
17) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
18) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
19) **ciąg komunikacyjny** – przestrzeń urządzona w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzielona liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowana w obrębie terenu o innej funkcji;
20) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;

2) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**;
3) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone symbolem **PR**;
4) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
5) teren cmentarza – oznaczony symbolem **ZC**;
6) teren parkingu – oznaczony symbolem **KP**;
7) teren drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.
8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w § 6 i dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.

3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

§ 6. 1. Ustala się następujące funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów realizujące ich przeznaczenie:
1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
2) **cmentarz**;
3) **zabudowa zagrodowa**;
4) **obsługa produkcji rolnej** – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
5) **chów i hodowla zwierząt**;
6) **uprawy szklarniowe** – obiekty służące działalności związanej z szklarniową produkcją roślinną, wraz z obiektami towarzyszącymi;
7) **pola uprawne i sady**;
8) **łąki i pastwiska**;
9) **lasy**;
10) **zieleń urządzona** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w tym: niewchodzące w skład parków zieleńce, zieleń przyuliczna, ogrody przydomowe, itp.;
11) **zieleń nieurządzona** - zadrzewienia i zakrzewienia niebędące lasami w rozumieniu przepisów odrębnych;
12) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów;
13) **droga wewnętrzna**;
14) **parking** – obiekt służący do przechowywania i postoju pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:
1) teren cmentarza – oznaczony symbolem **ZC**;
2) teren drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. Określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków jak następuje:

1) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji, z zastosowaniem barw pastelowych lub naturalnych dla danego materiału, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
2) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami stromymi, utrzymaną w kolorach naturalnych dachówki ceramicznej lub blachy, ewentualnie w kolorystyce utrzymanej w gamach od ceglastej czerwieni do ciemnego brązu.

3. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

1) dróg pożarowych i/lub ewakuacyjnych,
2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę (w przypadku lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony pożarowej).

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W obrębie obszarów objętych planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów.

2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

1) z zastrzeżeniem ustaleń § 17 ust. 5 i 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
2) zakazuje się odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowych do rowów i zbiorników wód powierzchniowych;
3) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
2) nakazuje się ograniczenie zmian ukształtowania terenów do minimum niezbędnego dla lokalizacji inwestycji realizowanych na zasadach określonych niniejszym planie;
3) przy zagospodarowaniu terenów nakazuje się uwzględnianie naturalnych kierunków spływu wód opadowych;
4) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
5) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się,

że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, oraz gromadzenie odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego planu gospodarki odpadami, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.

6. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości powyżej 18 m (jak wysokie kominy, maszty, silosy, itp.).

Rozdział 4
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. W zakresie linii zabudowy ustala się:

1) lokalizację nowej zabudowy dopuszcza się w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem wymagań obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych;
2) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak: gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne i pochylnie;
3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, stałych i przenośnych toalet oraz obudów miejsc tymczasowego składowania odpadów;
4) dopuszcza się remonty, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, a także termoizolacje istniejących budynków dokonywane niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;
5) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się z uwzględnieniem przez części dobudowywane i nadbudowywane ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy.

2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny lub granic nieruchomości.

§ 10. 1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, a we wskazanych przypadkach także dla autokarów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa zagrodowa	budynki mieszkalne	1 mieszkanie	1
obsługa produkcji rolnej	hurtownie, magazyny, bazy sprzętowe	1 000 m^2 pow. obiektu	5
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
handel detaliczny	obiekty handlowe lub lokale użytkowe o funkcji handlowej	100 m^2 pow. sprzedaży	2
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2

2. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 2 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

3. Wszystkie miejsca parkingowe w liczbie określonej zgodnie z przepisami ust. 2 i 3 powyżej, nakazuje się realizować w obrębie terenów, których zainwestowanie wymaga obsługi parkingowej.

4. Ustala się maksymalne wysokości:
   1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
   2) słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych nie lokalizowanych na budynkach: 30,0 m;
   3) masztów antenowych lokalizowanych na budynkach oraz pozostałych budowli (niewymienionych w pkt 2): 18,0 m.

5. Pozostałe ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

6. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy – zawarte w ustaleniach rozdziału 2 działu niniejszego oraz w dziale III (ustalenia szczegółowe).

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszarów objętych planem nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na terenach innych niż tereny rolne i leśne, na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i poddziału: 400 m^2;
2) minimalna szerokość frontów działek: 18 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75° - 105°.

Rozdział 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Obszar objęty planem znajduje się w części w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 99, dla których obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów ani zakazów.

2. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły, dla którego, na postawie rozporządzenia Nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dn. 3 kwietnia 2015 r., obowiązują warunki korzystania z wód ww. regionu, przy czym ustalenia niniejszego planu nie naruszają przepisów ww. rozporządzenia.

3. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 50m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, zakazuje się lokalizacji:

1) zabudowań mieszkalnych,
2) zakładów produkujących artykuły żywności,
3) zakładów żywienia zbiorowego,
4) zakładów przechowujących artykuły żywności oraz
5) studni służących do czerpania wody do picia i/lub potrzeb gospodarczych.

4. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 150 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, nakazuje się podłączenie wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

5. Zakazuje się lokalizacji:

1) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
2) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a w przypadku elektrowni wiatrowych – o mocy przekraczającej 40 kW;
3) funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt futerkowych.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się powiązanie układu obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi **KDD** oraz systemu dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **KDW**, połączonych z drogą powiatową nr 3513W.

2. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych dla obsługi zabudowy realizującej przeznaczenie terenów, drogi te winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojść i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

§ 14. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogę publiczną i drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi odpowiednio:

1) **KDD** – droga w klasie „D” (dojazdowa),
2) **KDW** – drogi wewnętrzne.

§ 15. 1. Dla wyznaczonego w niniejszym planie terenu drogi publicznej **KDD** ustala się klasyfikację oraz zasady zagospodarowania jak następuje:

1) kategoria: droga gminna;
2) funkcja: droga obsługująca użytki rolne, cmentarz i tereny zainwestowania za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów indywidualnych lub publicznych;
3) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 10 m;
4) przekrój: jednojezdniowy;
5) nawierzchnia jezdni: twarda.

2. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

3. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w pasie drogowym drogi, o której mowa w ust. 2 powyżej, dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także urządzeń odwodnienia pasa drogowego.

§ 16. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDW.1** do **KDW.6** ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

1) funkcja:
   a) w przypadku drogi **KDW.1** – droga dojazdowa do gruntów leśnych,
   b) w przypadku dróg od **KDW.2** do **KDW.5 –** drogi obsługujące działki budowlane,
   c) w przypadku drogi **KDW.6** – dojście i dojazd do cmentarza na terenie **ZC**;
2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
3) w pasie drogowym drogi **KDW.2** dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla obsługi cmentarza na terenie **ZC**;

4) dopuszcza się niewydzielanie chodnika i jezdni dla ruchu kołowego.
5) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających tereny dróg, uwidocznionych na rysunku planu, nie mniejsza niż 5 m.

2. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

3. W obrębie terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego i/lub urządzeń melioracji wodnych.

§ 17. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym:
1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek sieci i urządzeń infrastruktury na terenach lasów (oznaczonych symbolami **ZL**);
2) na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
3) na terenach zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolami **RM**) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
4) na terenach niewymienionych w pkt 1 i 2 pod budowę nowych sieci wskazuje się pasy drogowe dróg publicznych i wewnętrznych oraz części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i nieprzekraczalną linią zabudowy na danym terenie, jeśli została dla niego ustalona.

2. Szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem wymogów odpowiednich przepisów techniczno-budowlanych, na etapie projektowania ich realizacji.

3. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
2) ewentualną rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;
3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się uwzględnienie funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
   1) odprowadzenie ścieków: do zbiorników szczelnych lub oczyszczalni przydomowych, lokalizowanych na działkach budowlanych na zasadach określony w przepisach odrębnych;
   2) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków bytowych do ziemi i do wód powierzchniowych;
   3) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania, przy czym jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
   2) w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
   3) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
   4) odwodnienie pasów drogowych dróg o nawierzchni ulepszonej – powierzchniowo: do rowów przydrożnych, muld, itp.
7. Lokalizacja elementów systemu gospodarki ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w ust. 5 i 6 powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
   1) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
   2) do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku elektrowni wiatrowych – w postaci mikroinstalacji;
   3) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
   4) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym dla nieruchomości zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia;
   5) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
   6) zasilanie w energię cieplną dopuszcza się:
      a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
      b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.
   7) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników

na gaz płynny.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

10. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń melioracji wodnych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**).

Rozdział 8
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 18. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji – w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 19. 1. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych, o których mowa w §14 i §15, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN. 1** i **MN.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) biura,
      b) usługi pielęgnacyjne,
      c) handel detaliczny,
      d) rzemiosło i usługi naprawcze.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
   1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
      a) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach

odrębnych,
b) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci funkcji usług pielęgnacyjnych, handlu detalicznego oraz rzemiosła i usług naprawczych dopuszcza się ponadto w odrębnych budynkach o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m^2, pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej;

2) geometria dachów nowych budynków:
a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 60 m^2 dopuszcza się realizację:
– dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 30°,
– dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
a) minimalna: 0,1,
b) maksymalna: 0,5;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
4) gabaryty nowych obiektów:
a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 14m;
b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24 m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14 m w przypadku żadnej z tych brył;
c) maksymalna wysokość budynków: 12 m.
5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m^2;

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
1) teren **MN.1**: bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z drogi **KDD** i/lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.4**;
2) teren **MN.2**: bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z drogi **KDD.**

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM.1**, **RM.2** i **RM.3**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa (z wyłączeniem ferm zwierząt futerkowych).

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń - urządzona, nieurządzona, izolacyjna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) gabaryty nowych obiektów:
   a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 14m;
   b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24 m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14 m w przypadku żadnej z tych brył;
   c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a): 30 m;
   d) maksymalna wysokość budynków: 12 m.
2) geometria dachów nowych budynków:
   a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
   b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 30°.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) minimalna – 0,1;
   b) maksymalna - 0,7.
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%.
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%.
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) w przypadku działek pod zabudowę bez budynków inwentarskich: 400 m^2;
   b) w przypadku działek pod zabudowę z budynkami inwentarskimi: 800 m^2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1) teren **RM.1**: bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z drogi **KDD** oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
2) teren **RM.2**: bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z drogi **KDD**, za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.3** i/lub z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
3) teren **RM.3**: za pośrednictwem dróg wewnętrznych **KDW.3** i/lub **KDW.5**.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 22. 1. Wyznacza się teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PR.1**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) pola uprawne i sady,
b) łąki i pastwiska,
c) uprawy szklarniowe;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
b) wody powierzchniowe śródlądowe,
c) zieleń nieurządzona,
d) lasy.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
1) zasady realizacji przeznaczenia terenów:
a) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
b) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewienień na terenach rolnych,
c) realizację funkcji lasów dopuszcza się na gruntach klas bonitacyjnych IV-VI;
2) zakaz zabudowy budynkami;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
4. Obsługa komunikacyjna terenu, o których mowa w ust. 1: za pośrednictwem przyległej dróg wewnętrznych **KDW.1**, **KDW.2** i/lub **KDW.3**.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **PR.2**, **PR.3** i **PR.4**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) pola uprawne i sady,
b) łąki i pastwiska,
c) chów i hodowla zwierząt,
d) uprawy szklarniowe;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
b) zabudowa zagrodowa,
c) obsługa produkcji rolnej,
d) wody powierzchniowe śródlądowe,
e) zieleń nieurządzona,
f) lasy.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
1) zasady realizacji przeznaczenia terenów:
a) realizację funkcji chowu i hodowli zwierząt dopuszcza się z wyłączeniem:
– ferm zwierząt futerkowych,
– przedsięwzięć uciążliwych;
b) realizację funkcji obsługi produkcji rolnej dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć wchodzących w skład gospodarstw rolnych i jednocześnie

niebędących przedsięwzięciami uciążliwymi;
c) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
d) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewienień na terenach rolnych;
e) realizację funkcji lasów dopuszcza się na gruntach klas bonitacyjnych V-VI.

2) gabaryty nowych obiektów:
a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 14m,
b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24 m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14 m w przypadku żadnej z tych brył,
c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a): 30m,
d) maksymalna wysokość budynków: 12 m;

3) geometria dachów nowych budynków:
a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 30°;
c) dopuszcza się realizację dachów płaskich o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60 m^2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
a) minimalna: 0,01,
b) maksymalna: 0,3;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 55%;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m^2.

5. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych i pozostałych nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej:
1) bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z przyległych dróg publicznych i/lub
2) za pośrednictwem przyległych dróg wewnętrznych;
3) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy

w wysokości 5%.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL.1** i **ZL.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi dojazdowe do gruntów leśnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem przyległej drogi wewnętrznej **KDW.1**.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 25. 1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz wyznaniowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi kultu religijnego,

b) zieleń: urządzona, izolacyjna,

c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w postaci części grzebalnych, kolumbariów i/lub katakumb;

b) dopuszcza się realizację budynków wyłącznie o funkcji: zaplecza technicznego i/lub administracyjno-gospodarczego cmentarza, kaplic, grobowców, domu przedpogrzebowego, kostnicy i/lub szaletu;

c) dopuszcza się realizację ogrodzeń metalowych - ażurowych albo ogrodzeń pełnych: ceglanych, betonowych, kamiennych, z okładziną kamienną lub tynkowanych, o wysokości nie przekraczającej 2,2 m, z dopuszczeniem miejscowego powiększenia ww. wysokości do 4 m, wynikającego z różnicy poziomów terenu wzdłuż przebiegu ogrodzenia; dopuszcza się realizację kolumbariów i/lub szaletu w ogrodzeniu cmentarza;

2) gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 12 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m.

3) geometria dachów:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

b) w przypadku obiektów innych niż budynki dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) minimalna - 0,02,
   b) maksymalna - 0,5;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: bezpośrednio (za pomocą zjazdu publicznego) z drogi **KDD** i/lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych **KDW.1** i **KDW.2**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 26. 1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe:
1) przeznaczenie podstawowe: parking;
2) przeznaczenie uzupełniające: handel detaliczny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:
1) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie w postaci przenośnych urządzeń tymczasowych i/lub kiosków o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 60 m^2.
2) gabaryty nowych obiektów:
   a) szerokość elewacji: nie większa niż 7 m,
   b) maksymalna wysokość budynków: 4 m.
3) geometria dachów nowych obiektów:
   a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
   b) dachy płaskie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) minimalna - 0,01,
   b) maksymalna - 0,15;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: bezpośrednio (za pomocą zjazdu publicznego) z drogi **KDD.**

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

DZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

§ 28. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady:
Marcin Drewnowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU CMENTARZA W SOŁECTWIE BIERWCE

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIII/37/2018
RADY GMINY W JEDLIŃSKU
Z DNIA 28 maja 2018 R.
SKALA 1 : 1 000

LEGENDA

USTALENIA PLANU

Oznaczenie	Opis
	Granice i linie rozgraniczające
	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające teren
	Przeznaczenie terenu
MN.1-2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM.1-3	treny zabudowy zagrodowej
PR.1-4	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
ZC	teren cmentarza
ZL.1-3	tereny leśne
KDD	teren drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej
KDW.1-6	tereny dróg wewnętrznych
KP	teren parkingu
	Linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	Pozostałe ustalenia planu
	strefy ochrony sanitarnej cmentarza
15m	wymiarowanie elementów rysunku planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
SKALA 1:25 000



granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

Oznaczenia ogólne.

Granice gminy
Granica sołectw
Tereny zamieszkowane
Lasy
Wody powierzchniowe

Kierunki rozwoju.
Struktura funkcjonalno-przestrzenna:

Strefa zagospodarowania dla funkcji letniskowej
Strefa zagospodarowania dla funkcji letniskowej/turystycznej
Strefa zagospodarowania zasobów systemu przyrodniczego w obszarze o wiodącej funkcji ekologicznej
Strefa aktywności gospodarczej w wyjątku na dominujące komunikacyjną i infrastrukturalną
Główny ośrodek usługi letniości i centrum aktywizacji gospodarczej - Jedlińsk
Pozostałe ośrodki usługi letniości

Preferencje funkcjonalne terenów:

Tereny, które mogą być przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe
Tereny zabudowy zagrodowej
Tereny, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową
Tereny z preferencją funkcji przyrodniczej
Tereny dla funkcji związanych z gospodarką komunalną
Cmentarze
Tereny zalesień wyłączone z lasu
Tereny preferowane dla funkcji usługowych
Tereny z preferencją funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej
Tereny, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie dla funkcji obsługi komunikacji
Teren rolniczy
Teren rolniczy pod rozbudowę sołectwa
Tereny aktywizacji przestrzeni produkcyjnej
Tereny o funkcji leśnej
Elektrownia

Komunikacja:

Drogi gminne
Drogi projektowane do przebudowy/rozbudowy na drogi gminne
Drogi powiatowe
Drogi projektowane do przebudowy/rozbudowy na drogi powiatowe
Drogi krajowe
Projektowane przebiegi drogi ekspresowej i autostrady
Drogi zbiorcze wzdłuż trasy S7 (projektowe)
Drogi zbiorcze wzdłuż trasy S7 (projektowane)
Ścieżki rowerowe
Linia kolejowa
Projektowane skrzyżowania bezkolizyjne dróg
Postoje obsługi komunikacji

Infrastruktura wodno-kanalizacyjna

Wodociągi istniejące
Wodociągi projektowane
Projektowane magistrale wodociągowe dla m. Radomia
Ujęcia wody
Rezerwowe ujęcia wody dla m. Radomia
Stacje wodociągowe
Kanały istniejące
Kanały tłoczne istniejące
Kanały projektowane
Kanały tłoczne projektowane
Oczyszczalnie ścieków istniejące
Oczyszczalnie ścieków projektowane
Przepompownie ścieków istniejące
Przepompownie ścieków projektowane
Zasięgi obsługi zbiorowymi systemami zaopatrzenia w wodę
Zasięgi obsługi zbiorowymi systemami odprowadzania ścieków

Zagospodarowanie wsi

Obszarowy wysokościowy folderowy
Obszarowy wysokościowy projektowany
Strefy rolniczo-przemysłowe istniejące
Strefy rolniczo-przemysłowe projektowane

Energetyka:

Elektroenergetyczne linie przesyłowe 220 kV
Elektroenergetyczne linie przesyłowe 110 kV
Linie średniego napięcia 15 kV
Główny Punkt Zasilający (GPZ)
Stacje transformatorowe (SN/nN)
Elektroenergetyczne linie przesyłowe 110 kV projektowane

Obszary i obiekty chronione.

Granice zlewni o zasobach eksploatacyjnych
Granice zlewni o zasobach udokumentowanych
Granice terenów górniczych
Granice terenów górniczych

Ochrona przyrody

Pomniki przyrody ożywionej
Grupy pomników przyrody ożywionej
Pomniki przyrody nieożywionej
Grupy pomników przyrody nieożywionej
Użytki ekologiczne istniejące
Projektowany rozwój przyrody "Pawłów"
Projektowany użytek ekologiczny "Grochocin"
Lasy szczególnie chronione (o znaczeniu krajowym)
Lasy szczególnie chronione (wodochronne)
Lasy szczególnie chronione (glebochronne)
Granice GZWP (OZ - GZWP 404 "Dolina radomki",
Tr - GZWP 228 "Kaloteckie zasypisko", O - strefy ochronne/obszary zwyżkowego zasilania/obszary)

Środowisko kulturowe

Obiekty wpisane do rejestru zabytków
Cmentarze wpisane do rejestru zabytków
Parki wpisane do rejestru zabytków
Pozostałe obiekty zabytkowe
Kapliczki
Stanowiska archeologiczne
Granice terenów rozpoznanych archeologicznie

Ograniczenia dostępności terenu.

Granice terenów zalewowych
Strefa ostrzegawczej linii kolejowej
Strefy ograniczeń w zainwestowaniu wzdłuż dróg publicznych
Strefa ostrzegawcza dróg K-P
Strefy ograniczeń w zainwestowaniu wzdłuż gazociągów wysokoprężnych
Strefy ograniczeń w zainwestowaniu wzdłuż linii elektroenergetycznych
Strefy ostrzegawcze zasobów ujęciowych

Obszary "systemu przyrodniczego"

Obszar węzłowy o znaczeniu regionalnym
Korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym
Węzeł ekologiczny o znaczeniu lokalnym
Potencjalne obszary systemu o znaczeniu lokalnym

Opracowania planistyczne.

Tereny, dla których opracowano plany miejscowych pod obowiązkowe na podstawie obrębu ewidencyjnego
Tereny zagospodarowaj działalności ilewskiej gdzie, dla których potrzebne jest sporządzenie planów miejscowych

Zmiana Studium

Granice obszaru objętego zmianą
Teren wskazany do przeznaczenia pod zagospodarowanie działalność inwestycyjną, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Tereny wskazane do wyłączenia z zalesienia

Zmiana Studium uchwalona
Uchwałą Nr VIII/41/2015 Rady Gminy Jedlińsk
z dnia 29 czerwca 2015 r.

Granica obszaru objętego zmianą
Teren wskazany pod rozbudowę cmentarza
Granica strefy ochronnej dla cmentarza

Zmiana Studium uchwalona
Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Jedlińsk
z dnia .....

Granica obszaru objętego zmianą
MN.1 Tereny, które mogą być przeznaczone pod funkcje osadnictwa wiejskiego

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIII/37/2018
Rady Gminy Jedlińsk
z dnia 28 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu uwag nie wniesiono. Rozstrzygnięcie Wójta oraz Rady Gminy Jedlińsk w sprawie uwzględnienia ww. uwag jest zatem bezprzedmiotowe.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLIII/37/2018
Rady Gminy Jedlińsk
z dnia 28 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Jedlińsk rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – jak następuje:

§ 1. W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce ustala się, że w granicach jego opracowania planuje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy:

a) poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem KDD o łącznej powierzchni terenu pod to poszerzenie 391 m^2;
b) budowa sieci wodociągowej z hydrantami przeciwpożarowymi o długości 380 mb;

§ 2. Stosownie do ustalenia zawartego w § 1, finansowanie inwestycji odbywać się będzie poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy lub
b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.;
   - programu rozwoju lokalnego
   - dotacji i pożyczek z funduszy celowych
   - funduszy unijnych
   - innych środków zewnętrznych lub
c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego" – „PPP").

2. Wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 czerwca 2018 r.

Poz. 6625

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2018.06.29 12:30:40

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.78.2018.JF

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 26 czerwca 2018 r.

dotyczy uchwały Nr XLIII/37/2018 Rady Gminy Jedlińsk z 28 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce.

Warszawa, 26 czerwca 2018 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.78.2018.JF

Rada Gminy w Jedlińsku
ul. Warecka 19
26 – 660 Jedlińsk

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i 1000)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLIII/37/2018 Rady Gminy w Jedlińsku z 28 maja 2018 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce”*, w części ustaleń:

- § 3 ust. 1 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) w skali 1: 2 000 (...)”*;
- § 4 pkt 2 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący (...)”*;
- § 25 ust. 3 pkt 1 lit. c uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) dopuszcza się realizację ogrodzeń metalowych - ażurowych albo ogrodzeń pełnych: ceglanych, betonowych, kamiennych, z okładziną kamienną lub tynkowanych, o wysokości nie przekraczającej 2,2 m, z dopuszczeniem miejscowego powiększenia ww. wysokości do 4 m, wynikającego z różnicy poziomów terenu wzdłuż przebiegu ogrodzenia; (...)”*.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 maja 2018 r. Rada Gminy w Jedlińsku podjęła uchwałę Nr XLIII/37/2018 *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce”*.

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

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

w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

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

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

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

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

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

Jak wynika z ustaleń:

- **§ 3 ust. 1** uchwały, w brzmieniu: *„1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu* ***w skali 1: 2000****, zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały."*;
- **§ 4 pkt 2** uchwały, w brzmieniu: *„Określenia stosowane w uchwale oznaczają: (...) 2)* ***rysunek planu*** *– rysunek planu na mapie* ***w skali 1:2 000****, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; (...)"*,

podczas, gdy na rysunku planu miejscowego znajduje się opis w brzmieniu: *„Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Nr XLIII/37/2018 Rady Gminy w Jedlińsku z dnia 28 maja 2018 r.* ***skala 1 : 1 000****"*, co potwierdza również *wymiarowanie elementów rysunku planu* oraz skala liniowa.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego"*.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się

zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

Powyższa kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze w tym m.in. w:

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż *„(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego "; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)"*;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt II OSK 1377/13, w brzmieniu: *„W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.)* ***obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne,*** *co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.";*
- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: *„Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu."* (publ. LEX 1080455);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym *„Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej."* (publ. LEX 1070339);

- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: *„Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu."*;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 *„Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis."* (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: *„W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Cześć tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu."*;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: *„W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.":*
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy*

częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, https://orzecznia.nsa.gov.pl).".

Ze stanowiska judykatury, w tym m.in. z przytoczonych orzeczeń wynika, że zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., jak i poprzednio obowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX,* Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: *„Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.";*
- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz,* Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 *„Projekt planu miejscowego a zatem przyszły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.".*

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

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym

przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności w części ustaleń:

- **§ 3 ust. 1** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) w skali 1: 2 000 (...)"*;
- **§ 4 pkt 2** uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący (...)"*.

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

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

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

Gmina może zatem samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź to precyzyjne zapisy, bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów, pod tym jednak warunkiem, że następuje to bez naruszenia powyższych przepisów. Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza zaś ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Gminy w Jedlińsku, 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”.*

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

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

Tymczasem, organ nadzoru dokonując oceny prawnej podjętej uchwały stwierdza, iż w ramach ustaleń **§ 25 ust. 3 pkt 1 lit. c** uchwały, w brzmieniu: *„3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje: 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu: (...) c) dopuszcza się realizację **ogrodzeń** metalowych - ażurowych albo ogrodzeń pełnych: ceglanych, betonowych, kamiennych, z okładziną kamienną lub tynkowanych, o wysokości nie przekraczającej 2,2 m, z dopuszczeniem miejscowego powiększenia ww. wysokości do 4 m, wynikającego z różnicy poziomów terenu wzdłuż przebiegu ogrodzenia; dopuszcza się realizację kolumbariów i/lub szaletu w ogrodzeniu cmentarza;”*, zawarto ustalenia dotyczące ogrodzeń, w tym ich gabarytów, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o p.z.p. Stosownie bowiem do dyspozycji art. 37a ustawy o p.z.p. zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, **mogą być jedynie przedmiotem regulacji w formie oddzielnej uchwały, będącej aktem prawa miejscowego** (*vide* art. 37a ust. 4 ustawy o p.z.p.), przy czym w uchwale tej zgodnie z dyspozycją art. 37a ust. 3 ustawy o p.z.p., rada gminy może ustalić zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów.

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

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

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

Jednocześnie ustawodawca w art. 12 ust. 3 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu wskazał, iż *„Do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.”*. Przedmiotowy przepis nie ma jednak zastosowania w tym przypadku albowiem proces sporządzania ww. zmiany planu został zainicjowany uchwałą Rady Gminy w Jedlińsku Nr XXIV/48/2016 z **27 października 2016 r. Podsumowując należy stwierdzić, iż w związku z utratą mocy art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p. Rada Gminy w Jedlińsku nie miała podstaw prawnych do regulowania ww. kwestii.**

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność wyeliminowania części ustaleń uchwały z obrotu prawnego.

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

- art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie konieczności powiązania części tekstowej planu z jego częścią graficzną;
- art. 15 ustawy o p.z.p. oraz art. 7 Konstytucji RP w zakresie przestrzegania granic kompetencji do formułowania ustaleń w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLIII/37/2018 Rady Gminy w Jedlińsku z 28 maja 2018 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce”*, w zakresie ustaleń, o których mowa w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

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

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sipiera