UCHWAŁA NR XXXVIII/1/2022
Rady Gminy Jedlińsk
z dnia 27 stycznia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIII/35/2018 Rady Gminy Jedlińsk z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno, Rada Gminy Jedlińsk stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/56/2001 Rady Gminy w Jedlińsku z dnia 3 grudnia 2001 r. wraz ze zmianami, uchwala:

Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmujący obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno, zwany dalej „planem", w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1, będący integralną częścią planu;
   2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Jedlińsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
   3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Jedlińsk o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3;
   4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno;
   2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Radomiu w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
   3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z rysunkiem planu;
   4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu poza którą nie można sytuować budynków i budowli przykrytych dachem, dopuszcza się przekroczenie tych linii o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów oraz rampy;
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji, realizacja przeznaczenia dopuszczalnego może następować przed realizacją przeznaczenia podstawowego;
8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych oraz terenach związanymi z tą zabudową, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dobra materialne i niematerialne wytwarzane również metodą produkcyjną, w tym usługi publiczne, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz działalność rzemieślnicza;
9) **budynkach związanych z działalnością agroturystyczną** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane w gospodarstwach rolnych wykorzystywane do celów pobytu i wypoczynku przebywających tam gości;
10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
11) **pasie ochronnym** – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz pas ochronny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia związany z ochroną przed porażeniem i wymogami eksploatacyjnymi;
12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10^0.

2. Pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 2
Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

§ 3

Przedmiotem i celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie oraz określenie zasad zagospodarowania terenów położonych w granicach planu, określonych na załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 4

Rysunek planu zawiera:
1) oznaczenia jako obowiązujące ustalenia planu:
   a) granica opracowania planu,
   b) linie rozgraniczające,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) przeznaczenie terenów funkcjonalnych według symboli określonych w § 7,
   e) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
   f) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
   g) stanowiska archeologiczne,
   h) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ochronnym,
   i) linie elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochronnymi,
   j) gazociąg wysokiego ciśnienia dn 300 wraz ze strefą kontrolowaną,
   k) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%,
   l) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10%,
   m) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
   n) obszary zmeliorowane i zdrenowane;
2) oznaczenia informacyjne:
   a) granica gminy Jedlińsk,
   b) granica terenu zamkniętego,
   c) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 405 Niecka Radomska,
   d) odległość od elektrowni wiatrowej stanowiąca dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej.

ROZDZIAŁ 3
Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 5

1. Utrzymuje się istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu zabudowę, oraz dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę i odbudowę, przy zachowaniu zasad, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów funkcjonalnych.
2. W granicach terenów przeznaczonych do zabudowy, dopuszcza budowę dojazdów o minimalnych szerokościach 4,5 m.
3. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 13, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami ZL, ZL/ZZ i ZLz.
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej rozbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku krawędzi jezdni drogi.
5. Dopuszcza się nadbudowę budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy w istniejących ich obrysach.
6. Realizacja nowych budynków lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
   1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;
   2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi;
   3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach szczególnych.
7. Trasy rowerowe i szlaki turystyczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, przewidzianych do zabudowy, w terenach rolnych wykorzystując drogi polne oraz w terenach leśnych wykorzystując dukty leśne bez zmiany ich nawierzchni.
8. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 6

1. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:
   1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
   2) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
   3) zabezpieczenie w drogi pożarowe, które będą służyć w szczególności do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych oraz ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia;
   4) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
   5) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) obowiązek dostosowania obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych;
   7) w projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.
2. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

ROZDZIAŁ 4
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7

Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) MN1 - MN95 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MN/ZZ - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

3) RM1 - RM8 - tereny zabudowy zagrodowej;
4) U1 - U8 - tereny usług;
5) UK - teren kultu religijnego;
6) U/MN1 - U/MN19 - tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
7) RU1, RU2 - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
8) P/U1 - P/U5 - teren zabudowy usługowej i/lub przemysłowej;
9) E1 - tereny lokalizacji turbin wiatrowych;
10) E2 - teren obsługi systemu energetycznego;
11) W - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę;
12) FO - tereny farm fotowoltaicznych;
13) R, R1 - tereny rolnicze;
14) R/ZZ - tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
15) ZL - tereny lasów;
16) ZL/ZZ - tereny lasów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
17) ZU - tereny zieleni urządzonej;
18) Zlz - tereny zalesień;
19) ZC - tereny cmentarzy wraz ze strefami ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza;
20) WS1 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
21) WS2 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
22) KD-G1, KD-G2 - tereny dróg publicznych powiatowych klasy głównej;
23) KD-D1 - KD-D7 – tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej
24) KDW1 - KDW72 – tereny dróg wewnętrznych;
25) KDW/ZZ - tereny dróg wewnętrznych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
26) KK - teren kolei;
27) KK/ZZ - teren kolei w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
28) Kx1 - Kx8 - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
29) Kx/ZZ - teren ciągu pieszo-jezdnego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią .

ROZDZIAŁ 5
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

1. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy.
2. Ustala się kształtowanie zabudowy w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
   1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding" na elewacjach budynków;
   2) nakazuje się stosowanie odcieni czerwieni, zieleni, brązu, szarości oraz czarni na pokryciach dachowych;
   3) ustala się obowiązek stosowania ujednoliconej kolorystki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie jednej działki.

ROZDZIAŁ 6
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9

Ustala się:
1) nakaz dotrzymania standardów jakości ochrony środowiska;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
4) ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 405 Niecka Radomska poprzez odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku sieci

kanalizacji sanitarnej dopuszcza się ich gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych oraz dopuszcza się ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków;

5) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w terenach przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej w minimalnej ilości 45 % ich powierzchni występujących na działkach budowlanych;
6) w przypadku realizacji dróg (budowy, rozbudowy, przebudowy) należy stosować odpowiedniego przekroju przepusty umożliwiające naturalny spływ wód oraz umożliwiające swobodną migrację zwierząt, a także stosowanie minimalnej zajętości terenu z pozostawieniem występujących zadrzewień;
7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z gromadzeniem, przetwarzaniem, magazynowaniem i recyklingiem wszelkiego rodzaju odpadów, a także spopielarni zwłok;
8) zakaz lokalizacji zakładów zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii;
9) ochronę wskazanych na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, w obrębie których zakazuje się realizacji budynków;
10) ochronę terenów zmeliorowanych i zdrenowanych poprzez działania utrzymujące funkcjonalność urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji planowanej zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych, należy ją przebudować w sposób umożliwiający jego funkcjonalność, w uzgodnieniu z zarządzającym tą siecią. Lokalizacja inwestycji wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania z odpowiednim terenowo Nadzorem Wodnym w Radomiu;
11) ochronę obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w granicach których ustala się zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych;
12) zakaz odprowadzania ścieków do gleby i wód powierzchniowych;
13) w zakresie ochrony wód powierzchniowych śródlądowych płynących, wszelkie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą ograniczać wymaganych prawem wodnym obowiązków administratorów rzek w zakresie utrzymania ich w należytym stanie. W szczególności ustala się:
    a) zakaz niszczenia lub uszkadzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych;
    b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także przechodzenie przez te wody;
    c) nakaz umożliwiania przez właścicieli nieruchomości przyległych dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
    d) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów nie może ograniczać wymaganych prawem wodnym obowiązków administratorów rzek lub cieków w zakresie utrzymania ich w należytym stanie,
    e) linię zabudowy 10 m od granicy terenów oznaczonych symbolami WS2.

ROZDZIAŁ 7
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10

Ustala się:

1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
    a) od 10 m do 20 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-G1, KD-G2 zgodnie z rysunkiem planu,
    b) od 6 m do 15 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D1 - KD-D7 zgodnie z rysunkiem planu;
    c) od 6 m do 10 m od dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW1 - KDW72 zgodnie z rysunkiem planu,
    d) 5 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kx1 - Kx8 zgodnie z rysunkiem planu,
    e) 10 m od terenów oznaczonych symbolem KK i WS2 zgodnie z rysunkiem planu;
    f) 12 m od granicy gruntów leśnych, wynikającej z przepisów z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, przy czym dopuszcza się sytuowanie zabudowy poza tą linią na warunkach określonych w tych przepisach;
2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

ROZDZIAŁ 8
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11

1. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się:
   1) obiekty wpisane do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie:
      a) Cmentarz rzymsko-katolicki w Jedlińsku z 1798 r.,
      b) Kościół p.w. Nawiedzenia N.M.P. 1879-1881 r. w Lisowie,
      c) Cmentarz rzymsko-katolicki, 1873 r. w Lisowie;
   2) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
      a) Figurę Matki Boskiej w Bierwieckiej Woli z 4 św. XIX w,
      b) Krzyż na cokole fundacji F. i Sz. Żarłak w Bierwieckiej Woli z 1893 r.,
      c) Figurę św. Jana Nepomucena fundacji ks. Bpa Stanisława A. Załuskiego w Jedlińsku z 1752 r.,
      d) Krzyż na cokole fundacji K. i J. Salewskich w Jedlińsku z 1885 r.,
      e) Krzyż na cokole fundacji Romanowskich w Jedlińsku z 1942 r.,
      f) Cmentarz rzymsko-katolicki w Jedlińsku z 1798 r.,
      g) Mogiła Żołnierza Wojska Polskiego (I) na cmentarzu rzymsko-katolickim w Jedlińsku,
      h) Mogiła Żołnierza Wojska Polskiego (II) na cmentarzu rzymsko-katolickim w Jedlińsku,
      i) Mogiła Żołnierza Wojska Polskiego (II) na cmentarzu rzymsko-katolickim w Jedlińsku,
      j) Kościół p.w. Nawiedzenia N.M.P. 1879-1881 r. w Lisowie,
      k) Cmentarz rzymsko-katolicki, 1873 r. w Lisowie,
      l) Figura Jezusa Chrystusa, 1904 r. w Lisowie,
      m) Figura Matki Boskiej, 1894 r. w Lisowie,
      n) Figura Chrystusa Króla, 1934 r. w Lisowie,
      o) Krzyż z figurą Matki Boskiej, 1915 r. w Lisowie,
      p) Cmentarz rzymsko-katolicki, XIX/XX w. w Piasecznie,
      q) Kaplica cmentarna św. Anny XIX/XX w. w Piasecznie,
      r) Kapliczka w formie krzyża na cokole, 1909 r. w Piasecznie,
      s) Kapliczka w formie krzyża na cokole, 1909 r. w Piasecznie,
      t) Kapliczka w formie krzyża na cokole fundacji W. Wesołowskiego w Płaskowie,
      u) Krzyż na cokole, 1901 r. w Płaskowie.
2. W celu ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) ochronę na podstawie przepisów odrębnych obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego;
   2) utrzymanie obiektów z zachowaniem ich formy i substancji;
   3) zakaz przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych i historycznych;
   4) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach i w ich bezpośrednim otoczeniu z uwzględnieniem ich właściwego zachowania i ekspozycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.
4. W obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 3 wszelkie prace ziemne mogące mieć wpływ na stan zachowania stanowiska mogą być prowadzone wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

ROZDZIAŁ 9
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12

Nie ustala się, ponieważ przestrzenie publiczne nie zostały wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk.

ROZDZIAŁ 10
Zasady kształtowania zabudowy - ustalenia szczegółowe

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1-MN95** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi z wyłączeniem tartaków, myjni samochodowych, produkcji zbiorników bezodpływowych oraz innych działalności związanych z produkcją betonu i galanterii betonowej oraz zakładów wulkanizacyjnych,
      b) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
   2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
   3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
   4) powierzchnia zabudowy: do 50%;
   5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
   2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;
   3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45^0, w tym dachy płaskie;
   4) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
   5) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
4. W granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy, tj. do 50 m od cmentarzy zabrania się lokalizacji:
   1) budynków mieszkalnych;
   2) zakładów produkujących artykuły żywności;
   3) zakładów żywienia zbiorowego;
   4) zakładów przechowujących artykuły żywności;
   5) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/ZZ** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejące tereny zabudowane oraz tereny, dla których ustalone zostały warunki zabudowy) ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi z wyłączeniem tartaków, myjni samochodowych, produkcji zbiorników bezodpływowych oraz innych działalności związanych z produkcją betonu i galanterii betonowej oraz zakładów wulkanizacyjnych,
      b) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
   2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
   3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
   4) powierzchnia zabudowy: do 50%;
   5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
   2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45^0, w tym dachy płaskie;
4) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
5) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM1-RM8** – tereny zabudowy zagrodowej, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) budynki związane z działalnością agroturystyczną,
      b) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
   2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
   3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
   4) powierzchnia zabudowy: do 50%;
   5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych oraz budynków związanych z działalnością agroturystyczną: do 12 m;
   2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i inwentarskich: do 7 m;
   3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45^0, w tym dachy płaskie;
   4) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
   5) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U1-U8** – tereny usług, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) instancje fotowoltaiczne,
      b) budynki gospodarcze i garaże,
      c) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
   1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
   2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
   3) teren biologicznie czynny: min. 15%;
   4) powierzchnia zabudowy: do 75%;
   5) minimum 1 miejsce postojowe na 4 pracowników, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
   6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
   7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
   8) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
      a) wysokość budynków usługowych: do 12 m,
      b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 10 m,
      c) geometria dachów głównej bryły budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0, w tym dachy płaskie,
      d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.
3. W granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy, tj. do 50 m od cmentarzy zabrania się lokalizacji:
   1) budynków mieszkalnych;
   2) zakładów produkujących artykuły żywności;

3) zakładów żywienia zbiorowego;
4) zakładów przechowujących artykuły żywności;
5) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** - teren kultu religijnego, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,
   2) przeznaczenie uzupełniające: mała architektura.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
   2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;
   3) teren biologicznie czynny: minimum 10%;
   4) powierzchnia zabudowy: 70%;
   5) minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: utrzymuje się istniejącą zabudowę kościoła wraz z dzwonnicą, dla którego ustala się zachowanie istniejącej formy budynku.
4. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MN1-U/MN19** – tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) usługi z wyłączeniem tartaków, myjni samochodowych, produkcji zbiorników bezodpływowych oraz innych działalności związanych z produkcją betonu i galanterii betonowej oraz zakładów wulkanizacyjnych,
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) budynki gospodarcze i garaże,
      b) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
   2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
   3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
   4) powierzchnia zabudowy: do 60%;
   5) zakaz zabudowy szeregowej;
   6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) wysokość budynków mieszkalnych: do 12 m;
   2) wysokość budynków usługowych: do 15 m
   3) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m;
   4) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45^0, w tym dachy płaskie;
   5) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny lub minimum 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
   6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19

1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU1, RU2** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) budynki związane z działalnością agroturystyczną;

b) budynki gospodarcze i garaże,
c) dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
3) teren biologicznie czynny: min. 30%,
4) powierzchnia zabudowy: do 40%;
5) min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 300 m^2 powierzchni użytkowej budynków zakresu przeznaczenia podstawowego, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego: do 12 m,
2) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz inwentarskich: do 8 m,
3) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45^0, w tym dachy płaskie.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U1-P/U5** – tereny zabudowy usługowej i/lub przemysłowej, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) usługi,
b) produkcja i przemysł,
c) składy i magazyny,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) budynki gospodarcze i garaże,
b) budynki socjalne, mieszkalne i zamieszkania zbiorowego,
c) budynki administracyjne i biurowe,
3) przeznaczenie uzupełniające:
a) zieleń o funkcjach izolacyjnych i osłonowych,
b) dojścia i dojazdy,
c) place manewrowe.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
3) teren biologicznie czynny: minimum 10%;
4) powierzchnia zabudowy: do 80%;
5) minimum 0,25 miejsca postojowego na jednego zatrudnionego oraz jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość budynków: do 20 m;
2) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub łukowe o kącie nachylenia do 30^0, w tym dachy płaskie.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.

§ 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E1** – tereny lokalizacji turbin wiatrowych, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: maszty elektrowni wiatrowych;
2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
2) wysokość masztów turbin elektrowni wiatrowych wraz ze śmigłem: 150 m.

3. Wprowadza się następujące działania minimalizujące negatywne oddziaływanie turbin wiatrowych na awifaunę i na nietoperze:

1) w stosunku do awifauny należy przeprowadzić 3 letni monitoring porealizacyjny, w ramach którego, należy powtórzyć liczenia ptaków tą samą metodyką jaka była prowadzona na etapie lokalizacji farmy wiatrowej;
2) dodatkowo w ramach monitoringu porealizacyjnego należy przeprowadzić badania nad aktywnością padlinożerców w rejonie farmy wiatrowej dla oceny poziomu ich żerowania na ofiarach kolizji z turbinami;
3) w przypadku stwierdzenia znacząco większej od prognozowanej śmiertelności ptaków należy czasowo wyłączyć pracę turbin w okresach największej intensywności przelotów podczas migracji jesiennej i wiosennej lub całkowitego wstrzymania ich pracy;
4) dla uniknięcia efektu dezorientacji ptaków podczas migracji nocnej należy ograniczyć do minimum oświetlenie farmy, oraz stosować punktowe (skierowane w dół) żółte lampy sodowe, które nie przyciągają owadów, oraz co za tym idzie polujących na nie ptaków owadożernych i nietoperzy;
5) stosować podziemne kable, energetyczne;
6) zminimalizować ilość placów montażowych i dróg pomiędzy turbinami;
7) prace inwestycyjne w tym szczególnie prace ziemne prowadzić w maksymalnie ograniczonym zakresie;
8) nie należy oświetlać wież światłem białym mogącym wabić owady co zapobiegnie koncentracji głównego pokarmu nietoperzy. Zalecenie to nie dotyczy oświetlenia wymaganego innymi przepisami odrębnymi, w tym przypadku zaleca się zastosowanie oświetlenia o najmniejszej dopuszczalnej przez te przepisy mocy, oraz zmniejszenie do minimum częstotliwości błysków.

4. Ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E2** – teren obsługi systemu energetycznego, ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia technologiczne związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z zaopatrzeniem w energię elektryczną:
   1) wysokość budynków: do 8 m;
   2) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40^0, w tym dachy płaskie;
   3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
   4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
   5) teren biologicznie czynny: min. 30%;
   6) powierzchnia zabudowy: do 80%;
   7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **W** – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia technologiczne związane z ujmowaniem i uzdatnianiem wód podziemnych i ich przesyłem do sieci wodociągowej;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) obiekty i urządzenia techniczne związane z eksploatacją ujęcia wody i jego ochroną,
      b) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z zaopatrzeniem w wodę:
   1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą powodować zanieczyszczenia wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć wód podziemnych;
   2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody,
   3) wysokość budynków: do 8 m;
   4) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40^0 lub dachy płaskie;
   5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
   6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
   7) teren biologicznie czynny: min. 30%;
   8) powierzchnia zabudowy: do 80%;

9) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1.

§ 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **FO** – tereny farm fotowoltaicznych, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: ogniwa fotowoltaiczne z możliwością lokalizacji innych współpracujących źródeł wytwórczych OZE, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych nie będących mikroinstalacjami;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) miejsca postojowe,
      b) place manewrowe,
      c) dojścia i dojazdy,
      d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenu,
   1) w ramach zagospodarowania dopuszcza się: konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnię elektryczną z transformatorem, przyłącze elektroenergetyczne, ogrodzenie instalacji;
   2) dopuszcza się lokalizację budynku zaplecza technicznego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 150 m^2, wysokości budynku do 5 m, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych 10^0 -30^0 lub płaskim;
   3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
   4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
   5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50%;
   6) powierzchnia zabudowy: do 40%;
   7) maksymalna wysokość paneli nad poziomem terenu: 4 m;
   8) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1.

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R** – tereny rolnicze, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa zagrodowa,
      b) budynki związane z działalnością agroturystyczną,
      c) dojścia i dojazdy,
      d) zadrzewienia.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
   1) zasady zagospodarowania dla zabudowy zagrodowej zgodnie z § 15 ust. 2 i 3;
   2) utrzymuje się śródpolne zadrzewienia oraz zieleń łęgową;
   3) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gnojowicy pochodzącej z własnych gospodarstw rolnych do nawożenia terenów rolniczych;
   4) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy tj. do 150 m od cmentarzy zabrania się lokalizacji:
   1) budynków mieszkalnych;
   2) zakładów produkujących artykuły żywności;
   3) zakładów żywienia zbiorowego;
   4) zakładów przechowujących artykuły żywności;
   5) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R1** – tereny rolnicze, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
   1) utrzymuje się śródpolne zadrzewienia oraz zieleń łęgową;

2) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gnojowicy pochodzącej z własnych gospodarstw rolnych do nawożenia terenów rolniczych;
3) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 27

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R/ZZ** – tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
   1) zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów budowlanych kubaturowych;
   2) utrzymuje się śródpolne zadrzewienia oraz zieleń łęgową.

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** – tereny lasów, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
   2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL/ZZ** – tereny lasów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
   2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZU** - tereny zieleni urządzonej, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) mała architektura,
      b) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz budowy innych obiektów budowlanych niż mała architektura.

§ 31

1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLz** - teren zalesień, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,
   2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 32

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZC** – tereny cmentarzy wraz ze strefami ochrony sanitarnej 50m i 150m, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz (przeznaczenie gruntów pod grzebalnictwo i pochówki),
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) niezbędne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu: kaplica, dom pogrzebowy o indywidualnych formach architektonicznych nawiązujących do funkcji terenu o wysokości nie wyższej niż 12 m,
      b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym systemy oświetleń oraz odwodnień jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać;
   3) strefy ochronny sanitarnej.

§ 33

1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1** – tereny wód powierzchniowych stojących, ustala się przeznaczenie podstawowe: retencja powierzchniowa wód powierzchniowych oraz ochrona przed powodzią.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie wód, nawadnianie rolnicze oraz cele przeciwpożarowe;
   2) zakaz odprowadzania ścieków.

§ 34

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące, odbiornik wód opadowych i roztopowych oraz rowy melioracyjne;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) przejścia i przejazdy,
      b) elektrownie wodne o wysokości do 10 m.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) ustala się:
   1) możliwość przekroczenia elementami infrastruktury technicznej;
   2) odległość obiektów budowlanych od linii brzegowej cieku wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1).
4. W terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:
   1) budowy kubaturowych obiektów budowlanych;
   2) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

§ 35

1. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, ustala się strefę techniczną od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV w odległości 18 m od osi linii w obie strony.
2. Na terenach położonych w strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dopuszcza się działania konserwacyjne związane z eksploatacją linii.
3. W granicach stref technicznych dopuszcza się modernizację linii elektroenergetycznych.

§ 36

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią następujące drogi:

1) teren publicznej drogi powiatowej klasy głównej do przebudowy o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-G1**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13 m do 17 m,
   b) szerokość jezdni: min. 5,5 m,
   c) chodniki,
   d) trasy rowerowe;
2) teren publicznej drogi powiatowej klasy głównej do przebudowy o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-G2**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 60 m,
   b) szerokość jezdni: min. 5,5 m,
   c) chodniki,
   d) trasy rowerowe;

3) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D1**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: 9,5 m,
   b) szerokość jezdni: min. 5 m,
   c) chodniki,
   d) trasy rowerowe;
4) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D2**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,5 m do 15 m,
   b) szerokość jezdni: min. 5 m,
   c) chodniki,
   d) trasy rowerowe;
5) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D3**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m do 15 m,
   b) szerokość jezdni: min. 5 m,
   c) chodniki,
   d) trasy rowerowe;
6) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D4**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m,
   b) szerokość jezdni: min. 5 m,
   c) chodniki,
   d) trasy rowerowe;
7) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D5**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 12 m,
   b) szerokość jezdni: min. 5 m,
   c) chodniki,
   d) trasy rowerowe;
8) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D6**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14 m do 20 m,
   b) szerokość jezdni: min. 5 m,
   c) chodniki,
   d) trasy rowerowe;
9) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D7**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 17 m,
   b) szerokość jezdni: min. 5 m,
   c) chodniki,
   d) trasy rowerowe.

§ 37

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW10, KDW14, KDW15, KDW21, KDW22, KDW23, KDW25, KDW33, KDW38, KDW44, KDW49, KDW51, KDW54, KDW61, KDW63, KDW64, KDW69, KDW71, KDW72** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;

2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 38

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW9, KDW12, KDW24, KDW28, KDW55, KDW58** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 39

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW11** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 40

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW13** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 41

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW16, KDW18, KDW47, KDW62, KDW65** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 42

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW17** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,5 m do 14 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 43

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW19** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 8 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 44

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW20** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m do 9,5 m,
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 45

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW26, KDW36, KDW37**- teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 6 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 46

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW27** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,5 m do 16,5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 47

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW29** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 2,5 m do 16 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

§ 48

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW30** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,5 m do 18 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 49

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW31** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 50

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW32, KDW42** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 7 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 51

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW34** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

§ 52

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW35** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 7,5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 53

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW39** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 10,5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 54

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW40** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 9,5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 55

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW41** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 12 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 56

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW43** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 15 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 57

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW45, KDW69** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 6 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 58

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW46** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 6,5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 59

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW48** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,5 m do 7 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 60

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW50** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 6 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 61

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW52** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 8 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 62

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW53** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 13 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 63

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW57, KDW59** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 64

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW60** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 6 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 65

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW66** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 16 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 5 m;
3) chodniki.

§ 66

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW67** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 17 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 5 m;
3) chodniki.

§ 67

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW68** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 1,5 m do 19 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 5 m;
3) chodniki.

§ 68

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW70** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,5 m do 15 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 69

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW56** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 27 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
3) chodniki.

§ 70

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW/ZZ** - tereny dróg wewnętrznych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 46 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

§ 71

Dla terenu oznaczonego symbolem **Kx/ZZ** - teren ciągu pieszo-jezdnego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m do 7,5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

§ 72

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK** – teren kolei, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa (linia kolejowa nr 8);
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości do 50 m,
   b) obiekty związane z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków,
   c) budynki funkcjonalnie związane z obsługą ruchu kolejowego:
      – wysokość budynków: do 15 m,
      – geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45º, w tym dachy płaskie,
      – minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
      – maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
      – teren biologicznie czynny: min. 30%,
   d) bezkolizyjne połączenia dla pieszych,

e) zieleń towarzysząca oraz obiekty małej architektury,
f) miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków,
g) dojazdy;
3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 73

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK/ZZ** – teren kolei (teren zamknięty) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa w terenie zamkniętym (linia kolejowa nr 8);
   2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości do 50 m;
   3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych.

§ 74

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx1** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m.

§ 75

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx2** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m.

§ 76

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx3** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m.

§ 77

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx4** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 1,5 m do 14 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 1,5 m.

§ 78

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx5** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 7,5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m.

§ 79

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx6** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 1,5 m do 4 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m.

§ 80

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx7** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

§ 81

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx8** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 2,5 m;
2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

ROZDZIAŁ 11
Granice i sposoby 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

§ 82

1. Ustala się ochronę obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z § 9 pkt 11.
2. Ustala się ochronę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z § 9 pkt 9.
3. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych, zgodnie z § 11.
4. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:
   1) tereny górnicze;
   2) formy ochrony przyrody.

ROZDZIAŁ 12
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 83

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN93 ustala się następujące zasady, warunki scalenia i podziału nieruchomości:
   1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
   2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
   3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego i zawierać się w przedziale od 85^0 do 105^0;
   4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 20 m;
   5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m^2;
   6) parametry dojazdów zgodne z § 5 ust 2.
3. Dla pozostałych terenów, nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

§ 84

1. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
   1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
   2) sukcesywne podłączenie obiektów mieszkalnych, usługowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej wraz z budową systemu kanalizacji.
2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się strefę hydrogeniczną, obejmującą pasy terenu położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków. W strefie tej, niezbędnej dla ochrony biologicznej cieku (bioróżnorodności) oraz dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków, obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Zasady zagospodarowania terenów położonych w pasach ochronnych od linii elektroenergetycznych zgodnie z § 85 ust. 6 pkt 4 i 6.

ROZDZIAŁ 13
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 85

1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
   1) nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego należy realizować w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości;
   2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych;

3) budowa sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych;
4) wysokość budowli związanych z realizacją infrastruktury technicznej do 15 m.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
1) budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej, o przekrojach minimalnych Ø40;
2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w niezbędną armaturę i hydranty przeciw pożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
3) do czasu budowy sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni za wyjątkiem terenów położonych w strefach ochrony sanitarnej od cmentarzy.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:
1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów Ø40;
2) docelowo ścieki sanitarne z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
3) ścieki za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej zostaną odprowadzone do gminnej oczyszczalni ścieków;
4) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i użytkowanie szczelnych zbiorników na ścieki sanitarne lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki;
2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług oraz związanych z terenami działalności gospodarczej należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
4) budowę kanalizacji deszczowej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów Ø40.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
1) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
2) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy budować z uwzględnieniem stref kontrolowanych, w których:
   a) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
   b) zakazuje się wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji;
3) budowę nowych sieci gazowych w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów;
4) zakaz budowy budynków, stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania innych działalności mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji w strefach kontrolowanych;
5) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny;
6) wskazuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 oznaczony na rysunku planu wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą 15 m od osi gazociągu w obie strony, w której:
   a) ustala się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych,
   b) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz oświetlenia ulicznego, ustala się:
1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjnych z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych 5 m);

4) konieczność zachowania pasów ochronnych wzdłuż linii elektroenergetycznych 15 kV w odległości 7 m od osi linii w obie strony łącznie 14 m, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
5) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej, tj. powyżej 3 m ppt. w granicach strefy ochronnej, o której mowa w pkt 6;
6) w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV w odległości 18 m od osi linii w obie strony łącznie 36 m, oznaczonej na rysunku planu;
7) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 6 ustala się:
   a) lokalizację linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 KV,
   b) zakaz budowy obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
   c) dopuszcza się rolnicze użytkowanie,
   d) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, których warunki techniczne umożliwiają poprowadzenie pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110kV,
   e) w odległości do 10 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV zakazuje się nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m;
   f) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
   g) wysokość konstrukcji nośnej linii nie może przekroczyć 60 m;
   h) dopuszcza się działania konserwacyjne związane z eksploatacją linii,
   i) dopuszcza się modernizację linii elektroenergetycznej.

7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:
1) na obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów lasów dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci internetu szerokopasmowego przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi;
2) napowietrzne linie telefoniczne należy sukcesywnie kablować.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: przyjmuje się rozwiązania oparte o paliwa niskoemisyjne i bez emisyjne zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:
1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Jedlińsku zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i usług produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 36-81.

ROZDZIAŁ 14
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 86

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

ROZDZIAŁ 15
Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy

§ 87

Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN95, MN/ZZ, RM1-RM8, U1-U8, U/MN1-U/MN19, RU1-RU2, P/U1-P/U5, E1 i FO ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

Rozdział 16
Przepisy końcowe

§ 88

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

§ 89

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
mgr Łukasz Kuroś

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 03 marca 2022 r.

Poz. 2394

Podpisany przez:
Slawomir Ryszard Parys
Data: 2022-03-03 15:30:45

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.32.2022.JF

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 3 marca 2022 r.

dotyczy uchwały Nr XXXVIII/1/2022 Rady Gminy Jedlińsk z 27 stycznia 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno”.*

Warszawa, 03 marca 2022 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.32.2022.JF

Rada Gminy Jedlińsk
ul. Warecka 19
26 – 660 Jedlińsk

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXVIII/1/2022 Rady Gminy Jedlińsk z 27 stycznia 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno”*, w odniesieniu do ustaleń:

- § 4 pkt 1, w zakresie w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu miejscowego, zwymiarowanych odległości zamieszczonych w części graficznej tego planu;
- § 9 pkt 10, w zakresie sformułowania: *„(…), w uzgodnieniu z zarządzającym tą siecią. Lokalizacja inwestycji wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania z odpowiednim terenowo Nadzorem Wodnym w Radomiu (…)”*;
- § 15 ust. 3 pkt 1, w zakresie sformułowania *„(…) i usługowych (…)”*;
- § 83 ust. 2 pkt 5, w zakresie sformułowania: *„(…) budowlanych (…)”*, w odniesieniu do trybu scalania i podziału;
- części graficznej, w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy usytuowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem R1, położonego pomiędzy jednostkami terenowymi oznaczonymi symbolami: U5, WS2, R/ZZ i KK;
- części graficznej, w zakresie w jakim dopuszcza do realizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem MN18, w odległości mniejszej niż 12 m od granicy lasu oznaczonego symbolem ZL;

- części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami MN/ZZ i MN86;
- legendy zamieszczonej na rysunku planu miejscowego, sporządzonym w skali 1:2000, w zakresie w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu miejscowego, zwymiarowanych odległości na rysunku tego planu.

Uzasadnienie

Na sesji 27 stycznia 2022 r. Rada Gminy Jedlińsk podjęła uchwałę Nr XXXVIII/1/2022 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno”*.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. **28 ust. 2** ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.”*.

Na wstępie uzasadnienia należy wskazać, iż 26 maja 2021 r. organ nadzoru wydał już rozstrzygnięcie nadzorcze (znak: WNP-I.4131.95.2021.JF), stwierdzające nieważność w całości uchwały Nr XXX/111/2021 Rady Gminy Jedlińsk z 22 kwietnia 2021 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno”*, wskazując jednocześnie na możliwość kontynuowania procedury planistycznej i dostosowania zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów prawa, na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy 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.

W wyniku dokonanej oceny prawnej przedmiotowej uchwały, podjętej w ramach możliwości kontynuowania procedury planistycznej na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p., oraz przekazanej dokumentacji prac planistycznych, organ nadzoru ponownie stwierdza, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Jak wynika bowiem z analizy ponownie podjętej uchwały Nr **XXXVIII/1/2022** Rady Gminy Jedlińsk z 27 stycznia 2021 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy*

Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno”, w tym z ustaleń zawartych w:

- § 2 ust. 1 pkt 5 uchwały, w brzmieniu: *„1. Ilekroć w uchwale jest mowa o: (…) 5)* ***nieprzekraczalnej linii zabudowy*** *– należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu poza którą nie można sytuować budynków i budowli przykrytych dachem, dopuszcza się przekroczenie tych linii o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów oraz rampy;”*;
- § 4 pkt 1 lit. c uchwały, w brzmieniu: *„**Rysunek planu zawiera**: (…) 1) **oznaczenia jako obowiązujące ustalenia planu**: (…) c) nieprzekraczalne linie zabudowy, (…)”*;
- § 10 pkt 1 lit. f uchwały, w brzmieniu: *„**Ustala się**: 1) **zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy**: (…) f) **12 m od granicy gruntów leśnych**, wynikającej z przepisów z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, przy czym dopuszcza się sytuowanie zabudowy poza tą linią na warunkach określonych w tych przepisach;”*;
- § 13 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a uchwały, w brzmieniu: *„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1-MN95** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi z wyłączeniem tartaków, myjni samochodowych, produkcji zbiorników bezodpływowych oraz innych działalności związanych z produkcją betonu i galanterii betonowej oraz zakładów wulkanizacyjnych,”*;
- § 26 ust. 1 i ust. 2 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: *„1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R1** – tereny rolnicze, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze; 2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania: (…) 4) zakaz lokalizacji budynków.”*,

podczas gdy jednocześnie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały:

- **w ogóle nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy m.in. w ramach terenu oznaczonego symbolem MN86;**
- **sytuowanie planowanej zabudowy** na terenie oznaczonym symbolem **MN18** wyznaczone zostało **bezpośrednio przy granicy lasu** (ZL), bowiem **nieprzekraczalna linia zabudowy w ramach ww. terenu, *„dociągnięta”* została do granicy lasu;**

- **wrysowano nieprzekraczalną linię zabudowy w ramach terenu oznaczonego symbolem R1,** usytuowanego pomiędzy jednostkami terenowymi oznaczonymi symbolami: U5, WS2, R/ZZ i KK.

Tym samym należy stwierdzić, iż **przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną**, w tym w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu związanych z odległością od lasu, co stanowi o naruszeniu, mającego zastosowanie w sprawie, § 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), w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, z którego wynika, 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 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).”;

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 12 lutego 2021 r. sygn. akt IV SA/Wa 1761/20, w którym Sąd stwierdził, iż: *„(…) Cześć graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, a rysunek planu obowiązuje tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Rysunek planu miejscowego obowiązuje tylko w takim zakresie, w jakim został opisany w części tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Sprzeczność, brak korelacji, spójności należy rozważać w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego (pod. wyroki NSA z 4.12.2019 r. II OSK 3081/18, 17.11.2015 r. II OSK 643/14, 27.09.2013 r. II OSK 1377/13, 18.03.2011 r. II OZ 191/11 i 13.02.2007 r. II OSK 508/06; wyrok WSA w Warszawie z 27.03.2013 r. IV SA/Wa 2673/12; wyrok WSA w Gdańsku z 17.06.2015r. II SA/Gd 318/14). (…)”* (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

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.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy częścią tekstową i częścią graficzną, **narusza w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części**. **W tym przypadku wykluczające się wzajemnie ustalenia tekstu planu z rysunkiem, w zakresie sposobu określenia linii zabudowy w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami MN18, MN86 i R1, skutkują koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w części ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, w celu doprowadzenia do spójności części tekstowej i części graficznej uchwały**.

W kontekście ustaleń odnoszących się do ww. terenu oznaczonego symbolem **MN86** należy również zauważyć, że zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym **określa się obowiązkowo** *„6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz **linie zabudowy** i gabaryty obiektów;"*. Konkretyzację ww. przepisu odnaleźć możemy na gruncie § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego w dacie podjęcia uchwały, zgodnie z którym *„ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać **w szczególności określenie linii zabudowy** (…)”*, oraz przepisu § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia, obowiązującego w dacie podjęcia uchwały, z którego wynika, że *„Projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać: (…) 8) **linie zabudowy** oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu”*. Powyższe oznacza, iż **ustalenia w zakresie linii zabudowy należą do obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego i winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej planu miejscowego**.

Tymczasem rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, narusza powyższe przepisy, a także ustalenia zawarte w § 2 ust. 1 pkt 5 oraz § 4 pkt 1 lit. c uchwały, z uwagi na **brak określenia linii zabudowy** na ww. terenie.

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

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 21 czerwca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 704/17, w którym Sąd stwierdził, że: *„Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. - w brzmieniu nadanym powyższą nowelą - w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni dziatki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Rozważając kwestie dotyczące określania linii zabudowy w planie miejscowym należy mieć na uwadze funkcje, jakie ma pełnić linia zabudowy. A mianowicie, w ujęciu art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. linia zabudowy stanowi element kształtujący zabudowę i zagospodarowanie terenu. Wyznaczenie linii zabudowy w istocie może mieć dwojaką funkcję - z jednej strony, w przypadku przyjęcia urbanistycznej koncepcji zagospodarowania danego terenu zabudowy zwartą, pierzejową może pełnić funkcję nakazu realizacji obiektu wyłącznie wzdłuż takiej linii, z drugiej zaś strony linia taka będzie pełnić rolę oddzielającą teren wolny od zabudowy od terenu, na którym zabudowa jest przewidziana, stanowiąc wyłącznie nieprzekraczalną granicę zabudowy. Przy jej pomocy w planie miejscowym określa się granicę, której zabudowa nie może przekroczyć (linia zabudowy nieprzekraczalna) albo ustala się miejsce, w którym zabudowa*

(dokładnie jedna z jej ścian) ma się znaleźć (linia zabudowy obowiązująca). To czy lokalny normodawca użyje linii zabudowy nieprzekraczalnej, czy obowiązującej pozostawiono jego uznaniu (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 6 września 2012 r., sygn. akt II OSK 1343/12 - CBOSA, LEX nr 1251795; z dnia 9 maja 2008r. sygn. akt II OSK 45/08 - CBOSA, LEX nr 497582). Pamiętać też należy, iż linia zabudowy nie jest tożsama z liniami rozgraniczającymi, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., bowiem te linie wyznaczają wyłącznie rozgraniczenie terenów o różnym ich przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. (…) W powołanym przez stronę skarżącą wyroku z dnia 9 maja 2008r., sygn. akt II OSK 45/08 Naczelny Sąd Administracyjny wypowiedział pogląd, że stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych wyznaczenie w planach miejscowych terenu pod przyszłą budowę dróg winno obejmować pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed ujemnym niekorzystnym oddziaływaniem i jeśli linia rozgraniczająca uwzględnia zarazem wymagania art. 43 tej ustawy to należy przyjąć, iż tak wyznaczona linia rozgraniczająca będzie spełniała zarazem funkcję linii zabudowy. Powyższego stanowiska nie można jednak traktować jako generalnej zasady pozwalającej na brak określenia w planie miejscowym linii zabudowy w przypadku wszystkich terenów, które przylegają do drogi publicznej. Zauważyć należy, iż przepis art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (aktualnie t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1440) przewidywał i przewiduje, że obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w określonej w tym przepisie odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, a odległość ta jest zróżnicowana w zależności od rodzaju dróg i położenia danego obszaru - na terenie zabudowy, poza terenem zabudowy. ***Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego - art. 14 ust. 8 u.p.z.p. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będąc przepisem gminnym, winien być sformułowany w sposób jednoznaczny i zrozumiały; nie może wywoływać wątpliwości interpretacyjnych. Przyszły inwestor, podobnie jak i inne podmioty, winien mieć możliwość „odczytania" planu miejscowego bez konieczności sięgania do innych przepisów, w tym przepisów ustaw.*** *Z powyższych względów chybiony jest także zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 43 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (aktualnie t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1440) przez jego pominięcie. W tym stanie rzeczy zakwestionowanie przez Sąd pierwszej instancji, a wcześniej organ nadzoru, braku linii zabudowy w przypadku terenu oznaczonego symbolem A11 UO i B25 MN należy uznać za prawidłowe. Podobnie należy ocenić kwestię „niedomykania" się linii zabudowy w przypadku*

terenów oznaczonych symbolem B5 MN, B8 U/MN/MW, 819 MW/U, 821 MW/U i C7 U/MN. Wprawdzie rację ma strona skarżąca, że w przepisach jest mowa o liniach zabudowy, a nie zawarto sformułowania, że linie te mają się domykać. Niemniej jednak mając na uwadze racjonalnego prawodawcę nie można podzielić poglądu prezentowanego przez Radę, podobnie jak i stanowiska Rady, że braki połączeń linii zabudowy nie mają wpływu na realizację zapisów planu i nie dają możliwości dowolnej interpretacji planu miejscowego. Strona skarżąca podnosi kwestie dotyczące istnienia określonej zabudowy, wlotów komunikacji kołowej, możliwość przesuwania w dowolnych kierunkach na długości 5m (§ 2 ust. 32 uchwały). Podkreślić należy, iż przy tak oznaczonej linii zabudowy (niedomykającej się) powstaje uzasadniona wątpliwość, czy na odcinku, na którym nie ma takiej linii możliwa jest rozbudowa istniejących obok budynków; jeśli zaś określone budynki na tym terenie zostaną rozebrane, to czym zabudowa będzie możliwa i w którym miejscu, czy też niemożliwa. Tymczasem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powinien budzić i to tak istotnych wątpliwości interpretacyjnych.";

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 maja 2015 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1353/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Bezpodstawny jest zarzut skargi kasacyjnej wskazujący na dokonanie przez Sąd błędnej wykładni art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w zw. z § 7 pkt 8 rozporządzenia (…) w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ Sąd I instancji nie stwierdził, iż linie zabudowy powinny być określone wyłącznie na rysunku planu,* ***lecz podniósł, że ustalenia planu w zakresie wyznaczania linii zabudowy powinny być kompletne, umożliwiając ustalenie przebiegu linii zabudowy w odniesieniu do każdego terenu bez konieczności odwoływania się do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych,*** *którego to obowiązku Rada Miasta nie dopełniła.";*
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt II OSK 3140/13, w którym Sąd stwierdził, iż: *„(…) to właśnie ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 kształtuje na terenie objętym planem* ***ład przestrzenny****. Brak ustalenia linii zabudowy, która jest jednym z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie ternu w znacznym stopniu utrudni dalszy etap procesu budowlanego i nie można tego elementu przerzucać na następny etap postępowania budowlanego.";*

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15, w którym Sąd stwierdził, iż: *„(…) Nie są zasadne zarzuty co do wyznaczenia linii zabudowy. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy wynika zarówno z ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jak i z § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Odesłanie do przepisów odrębnych nie stanowi wypełnienia regulacji przyjętej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym o określeniu linii zabudowy."*;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 31 maja 2016 r., sygn. akt II OSK 3196/14, w którym uznano, iż: *„należy podzielić konkluzję Sądu I instancji, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, nieprawidłowe wyznaczenie linii zabudowy w liniach rozgraniczających tereny EW/R i R, stanowiło naruszenie art. 28 ust. 1 u.p.z.p."*;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 19 października 2015 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2008/15, w którym uznano, iż: *„Poza przedmiotem sporu pozostaje to, że w świetle przepisów u.p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.* ***wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego linii zabudowy następuje w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi*** *(art. 14 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 2 i pkt 6 u.p.z.p. oraz § 2 pkt 6, § 4 pkt 6, § 7 pkt 7 i pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.), zatem jak podnosi organ nadzoru, przedmiotem ustaleń planu mogą być tereny określone w tym planie, a nie działki ewidencyjne.";*
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 21 maja 2014 r. w sprawie sygn. akt II SA/Wr 112/14, w którym stwierdzono, że *„Rozporządzenie w § 4 określa wymogi co do zawartości części tekstowej planu, zaś w § 7 wymogi co do części graficznej. Skoro zatem o linii zabudowy mowa jest zarówno w § 4 pkt 6 rozporządzenia, jak i w § 7 pkt 8 rozporządzenia, to ustalenia w tym zakresie powinny mieć odzwierciedlenie zarówno w tekście, jak i na rysunku planu. Zgodnie zaś z § 8 ust. 2 zdanie 1 rozporządzenia, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. W rozpoznawanej sprawie - jak prawidłowo ustalił organ nadzoru - brak tego parametru (linii zabudowy) w zakwestionowanym planie miejscowym w stosunku do terenów Z2 G-MU6,*

Z2 G-MU10 i Z2 G-UP, mimo że określenie w części tekstowej planu tego parametru było możliwe. Ponadto, odesłanie w tekście do rysunku planu jest w tym przypadku niewystarczające. "Rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 23 lipca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 309/13).";

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

Stanowisko w zakresie określenia linii zabudowy znajduje swoje odzwierciedlenie także w doktrynie. Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX,* Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 155 teza 3. do art. 15: *„Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. w miejscowym planie występują dwie kategorie ustaleń. Po pierwsze, są to ustalenia obowiązkowe, wskazane w art. 15 ust. 2. Plan miejscowy musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2, tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Zasadą pozostaje obowiązek ujęcia w planie miejscowym wszystkich elementów wymienionych w powołanym przepisie, co oznacza, że w przypadku odstąpienia od określenia któregokolwiek z nich w konkretnym planie lub jego fragmencie organ planistyczny powinien wykazać zbędność danej regulacji, w szczególności przez utrwalenie przyczyn takiego pominięcia w uzasadnieniu uchwały, ewentualnie w materiałach planistycznych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., IV SA/Po 1203/11, LEX nr 1125241, stwierdził, że jeśli organ planistyczny nie wskazał wyraźnie w uzasadnieniu uchwały lub materiałach planistycznych, że ustalenie określonych elementów dla danego terenu jest zbędne, to nie przesądza to samo w sobie o uznaniu sprzeczności z prawem danej uchwały, jeżeli pominięcie tych elementów było obiektywnie uzasadnione. Drugą kategorię stanowią ustalenia fakultatywne, wymienione w art. 15 ust. 3 u.p.z.p.; w przypadku braku konieczności regulacji stanów na ich podstawie organ gminy nie ma obowiązku odniesienia się do tych zagadnień. Jak wskazuje M. Szewczyk, plan miejscowy musi zawierać unormowania mieszczące się w sensie treściowym (przedmiotu regulacji) w granicach ustawowego upoważnienia, przy czym plan nie może regulować innych spraw, niż wskazane w art. 15 ust. 2 i 3, ewentualnie w art. 16 ust. 1 zdanie drugie oraz w art. 20 ust. 1 u.p.z.p., a zamieszczenie w planie miejscowym innych treści niż przewidziane w wyżej wymienionych przepisach powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego co najmniej w tej części, w jakiej dane treści wykraczają poza granice ustawowego upoważnienia. W związku z drugą częścią prezentowanego przez M. Szewczyka twierdzenia należy jednak wskazać, że materialną podstawę treści planu miejscowego tworzą także przepisy innych ustaw (zob. teza 20).”*.

Z przytoczonych powyżej przepisów oraz stanowisk judykatury wynika, że **linie zabudowy określone w części tekstowej oraz wyznaczone w części graficznej w jednoznaczny sposób winny**

określać możliwość sytuowania planowanej zabudowy w ramach wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, bowiem celem wyznaczenia linii zabudowy jest jednoznaczne określenie obszaru tzw. "ruchu budowlanego", na którym może być lokalizowana nowa zabudowa, a także rozbudowywana zabudowa już istniejąca. Obszar ten musi w precyzyjny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych sposób, określać te części terenu przeznaczonego pod zabudowę, na których plan dopuszcza sytuowanie budynków.

Tymczasem, na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, z jednej strony nie określono linii zabudowy w odniesieniu do wskazanego powyżej terenu MN86, podczas gdy z ustaleń części tekstowej wynika możliwość realizacji budynków. Z drugiej zaś strony, wrysowano nieprzekraczalną linię zabudowy w ramach terenu oznaczonego symbolem R1, usytuowanego pomiędzy jednostkami terenowymi oznaczonymi symbolami: U5, WS2, R/ZZ i KK, dla którego zgodnie z treścią § 26 ust. 2 pkt 4 uchwały, wynika ***zakaz lokalizacji budynków.***

W tej sytuacji, brak linii zabudowy, stanowiących jeden z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu, stwarzać będzie bardzo istotne problemy na etapie realizacji ustaleń planu, w indywidualnych postępowaniach administracyjnych, w których bezpośrednią podstawę prawną stanowi właśnie plan miejscowy. Brak ten uniemożliwia prawidłowe zastosowanie planu w tym postępowaniu i stanowi o naruszeniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a tym samym przesądza o konieczności stwierdzenia nieważności uchwały w odniesieniu do ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Nie można bowiem przyjąć, że w przedmiotowym planie miejscowym określono linie zabudowy w odniesieniu do ww. terenu, wyznaczające jednoznaczne granice obszarów, na których może być realizowana nowa zabudowa, **skoro** wbrew **definicji *nieprzekraczalnej linii zabudowy*, nie znajdują one odzwierciedlenia na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, w ramach terenu oznaczonego symbolem MN86, umożliwiając tym samym dowolne i uznaniowe sytuowanie zabudowy w ramach tego terenu.** Sprzeczność taka kwalifikowana jest, jako istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do tego terenu.

W tym miejscu uzasadnienia organ nadzoru wskazuje również, że nie do przyjęcia jest pogląd, iż linie zabudowy muszą zostać wyznaczone obowiązkowo jedynie od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placów. Kwestie dotyczące linii zabudowy od dróg w przypadku braku planu miejscowego regulują przepisy § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Natomiast wymóg określenia linii zabudowy w planie miejscowym, zawarty został w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały. Pojęć tych nie można porównywać, ponieważ w przypadku, gdy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy o p.z.p.). Na powyższe wskazuje również orzecznictwo, w tym np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 1 kwietnia 2015 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 551/15.

Nie jest również uprawnione przenoszenie wyznaczania linii zabudowy na etap sporządzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę. W tym zakresie na uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w sprawie sygn. akt II OSK 3140/13 z 23 czerwca 2014 r. *„Także nie można się zgodzić z Sądem I instancji, że ustalenia linii zabudowy można przenosić na etap sporządzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, to właśnie ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 kształtuje na terenie objętym planem ład przestrzenny. Brak ustalenia linii zabudowy, która jest jednym z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie ternu w znacznym stopniu utrudni dalszy etap procesu budowlanego i nie można tego elementu przerzucać na następny etap postępowania budowlanego.* ***Dlatego też uchybienia w tym zakresie dotyczące terenów 5UKr, 18UA, 27UN, 28US/ZP i częściowo terenu 24MW nie można uznać za nieistotne jak to uczynił Sąd I instancji****. Faktycznie w sytuacjach wyjątkowych można odnieść się do art. 43 ustawy o drogach publicznych, ale dotyczy to terenów sąsiadujących z drogami publicznymi. W niniejszej zaś sprawie teren 24MW sąsiaduje z drogą projektowaną, a więc trudno mówić o spełnieniu przesłanek określonych w art. 43, ponadto jak słusznie zauważono w uzasadnieniu skargi kasacyjnej istnieje niezgodność § 16 ust. 26 pkt 2 lit. f*

uchwały z rysunkiem planu na części terenu od drogi 11KD-D. Zwrócić należy uwagę, iż dla terenów przyległych do dróg publicznych o usytuowaniu obiektów w odniesieniu do przebiegu drogi rozstrzyga art. 43 ustawy o drogach publicznych ustalający wymagania w zakresie odległości w jakiej obiekty mogą być sytuowane ***od krawędzi drogi****. Wymagania zawarte w tym uregulowaniu w istocie wyznaczają linię zabudowy na terenach przebiegu dróg publicznych. Niewątpliwie wyznaczenie linii zabudowy dla spełnienia wymagań art. 35 ust. 2 i art. 43 ustawy o drogach publicznych będzie niezbędne w przypadku przewidywania w planie przeznaczenia terenu pod realizację nowych dróg, bowiem będzie koniecznym wyznaczenie terenu niezbędnego nie tylko pod realizację samej drogi lecz i ukształtowanie takiej przyszłej zabudowy, która będzie spełniała wymagania ostatniego z wymienionych przepisów.".*

Nie spełnia także wymagań określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, odesłanie do przepisów odrębnych, bowiem jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15: *„(…) Nie są zasadne zarzuty co do wyznaczenia linii zabudowy. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy wynika zarówno z ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jak i z § 4 pkt 6 i § 27 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Odesłanie do przepisów odrębnych nie stanowi wypełnienia regulacji przyjętej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym o określeniu linii zabudowy."*.

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

- NSA z 8 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14: *„Słuszne jest stanowisko skarżącego kasacyjnie, iż ustawowy zakaz nie może być powtórzony literalnie w ramach ustaleń planistycznych, ale uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów."*;
- WSA w Warszawie z 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2894/15: *„Zawarcie w planie miejscowym ustaleń odwołujących się do stosowania i uwzględniania przepisów odrębnych winno znaleźć odwzorowanie poprzez realizację tych przepisów w ustaleniach planistycznych."*;

- WSA w Warszawie z 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13: *„Natomiast w art. 15 ust. 1 powyższej ustawy określono zasadę, zgodnie z którą, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.”*.

Na konieczność powiązania części tekstowej oraz graficznej w zakresie linii zabudowy, a także na konieczność wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu wskazano również w wyroku:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 kwietnia 2016 r., sygn. akt II OSK 1973/14;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 października 2015 r., sygn. akt II OSK 2008/15;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 7 października 2010 r., sygn. akt II SA/Gl 444/10;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 5 marca 2012 r., sygn. akt II SA/Gl 853/11;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 21 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 112/14;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3140/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 629/14.

W ocenie organu nadzoru, ustalenia planu dotyczące linii zabudowy powinny być kompletne, a przebieg linii zabudowy powinien być możliwy do ustalenia bez konieczności odwoływania się do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych. Jak wynika z wyroku WSA we Wrocławiu z 11 czerwca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 277/13: *„Wykładnia przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym doprowadziła sąd do wniosku, że obowiązkiem rady jest* ***takie określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, aby postanowienia uchwały dało się w sposób niebudzący wątpliwości zinterpretować****. Aby cel taki osiągnąć lokalny prawodawca powinien używać wartości liczbowych i fachowego słownictwa, co stanowić będzie zobiektywizowaną metodę kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie.”*.

W tym miejscu uzasadnienia należy również zwrócić uwagę na fakt, iż teren oznaczony symbolem **MN18 przylega do terenu lasu oznaczonego symbolem ZL,** o którym mowa w § 28 przedmiotowej uchwały, a w związku z powyższym istotne znaczenie będą tu mieć przepisy rozporządzenia

Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), a w szczególności przepisy zawarte w Dziale VI pn. *Bezpieczeństwo pożarowe*, Rozdział 7 pn. *Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe*. W § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia zawarte zostały ustalenia dotyczące sytuowania zabudowy od granicy lasu, zgodnie z którymi *„Najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego **jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny**, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień”*. **Zatem podstawowe odległości w jakich sytuujemy budynek od lasu nadal wynoszą 12 m.** Od 1 stycznia 2018 r. obowiązuje jednak pewne odstępstwo od tych wymagań. Zgodnie z § 271 ust. 8a ww. rozporządzenia: *„Najmniejsza odległość* budynków *wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:*

1) sąsiedniej działce - wynosi 4 m,

2) działce, na której sytuuje się budynek - nie określa się

*– jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, **przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną**, a w przypadku braku planu miejscowego - grunty leśne **są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne** uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 1 lit. a ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1804) oraz art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).”.*

Dla skorzystania z powyższego przepisu konieczne jest spełnienie zatem następujących warunków:

1) budynek wymieniony w § 213 rozporządzenia powinien być wykonany z elementów nierozprzestrzeniających ognia oraz nie zawierać pomieszczeń zagrożonych wybuchem, a także posiadać klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212 rozporządzenia.

2) obszar na którym znajduje się granica (kontur) lasu **powinien być przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne**.

Tylko łączne spełnienie tych warunków pozwala na skorzystanie z § 271 ust. 8a rozporządzenia, czyli usytuowanie budynku bliżej niż 12 m.

W przedmiotowym planie miejscowym, mimo spełnienia wymogu zachowania podstawowych odległości zabudowy od granicy lasu, np. w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN15, MN22, MN23, MN87, MN88, MN89, jednocześnie nie zostały uwzględnione wymogi § 271 ust. 8 ani ust. 8a ww. rozporządzenia, a także **§ 10 pkt 1 lit. f uchwały**, naruszając przez to również przepisy ustawy o p.z.p., z uwagi na fakt, że w ramach terenu oznaczonego symbolem **MN18 sytuowanie planowanej zabudowy wyznaczone zostało bezpośrednio przy granicy lasu** (ZL), bowiem **nieprzekraczalna linia zabudowy w ramach ww. terenu, *„dociągnięta”* została do granicy lasu**, podczas gdy ten teren lasu, w przedmiotowym planie miejscowym, nie został przeznaczony pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną (*vide* § 28 uchwały).

Biorąc pod uwagę powyższe, organ nadzoru stwierdza, że wbrew ustaleniom części tekstowej planu zawartym w § 10 pkt 1 lit. f uchwały, ustalenia części graficznej tego samego planu dotyczące terenu oznaczonego symbolem **MN18**, naruszają przepisy § 271 ust. 8 i 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdyż nie spełniają wymogu zachowania podstawowych odległości zabudowy od granicy lasu, o której mowa w przepisach ww. rozporządzenia.

W tym miejscu należy wskazać, że wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie winny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem taką wolę wyraził sam ustawodawca zobowiązując, w ramach przepisu art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., do zawarcia stosownych ustaleń w tym zakresie.

Tymczasem, **jak wynika z analizy przedmiotowej uchwały, organ uchwałodawczy gminy z jednej strony uwzględnił ww. przepisy w sposób prawidłowy, zarówno w treści § 10 pkt 1 lit. f tekstu planu, jak również w części graficznej, np. w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN15, MN22, MN23, MN87, MN88, MN89, poprzez zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 12 m od granicy lasu. Z drugiej zaś strony nie spełnił wymogu zachowania**

podstawowych odległości zabudowy od granicy lasu w odniesieniu do ww. terenu oznaczonego symbolem MN18.

Należy również wskazać, iż przepisy § 271 ust. 8 i 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odnoszą się do sytuowania budynków zarówno od granicy lasu, jak i od terenu przeznaczonego w planie pod las. Tym bardziej stosowne ograniczenia winny być wskazane zarówno w części tekstowej, jak i graficznej. **W tym przypadku brak zachowania w części graficznej planu odległości 12 m od granicy lasu dla terenu oznaczonego symbolem MN18, spełniających wymagania ww. przepisów, stanowi tym samym istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego**.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru w kwestii uwzględniania w sporządzanych planach miejscowych granicy lasów, podzielono, m.in. w orzeczeniach z:

- 15 października 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z 28 grudnia 2012 r. *w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka;* Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w ww. wyroku stwierdził nieważność wprowadzonych przez gminę do planu miejscowego, ustaleń w zakresie sytuowania zabudowy od granicy lasu, uzasadniając, że: *„Wymogi dotyczące sytuowania zabudowy od granicy lasu, określają przepisy 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 § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia – „Najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy lasu należy przyjmować, jak odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień". Tym samym określona na rysunku planu, w ramach jednostki terenowej P-21, nieprzekraczalna linia zabudowy „dociągnięta" do granicy terenu leśnego narusza przytoczone powyżej przepisy."*;
- 27 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1705/13 w sprawie skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Nr XIX/200/2013 Rady Miejskiej w Glinojecku z 31 stycznia 2013 r. *„w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla terenów oznaczonych symbolami 115 P.U i 65 P.U oraz działek nr 8 i 10";* Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w ww. wyroku stwierdził nieważność wprowadzonych przez gminę do planu miejscowego, ustaleń w zakresie sytuowania zabudowy

od granicy lasu, uzasadniając, że *„Wymogi dotyczące sytuowania zabudowy od granicy lasu, określają przepisy 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 § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia „najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy lasu należy przyjmować, jak odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień”]* ***ustaleń tych nie uwzględniono w sporządzanym planie miejscowym, chociażby poprzez określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów przeznaczonych pod zalesienia oraz od terenów leśnych****”*;

- 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13 w sprawie skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Nr XIX/201/2013 Rady Miejskiej w Glinojecku z 31 stycznia 2013 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Rumoka, gmina Glinojeck”,* w którym przedstawił identyczne stanowisko, jak w wyroku z 27 listopada 2013 r. sygn. akt IV SA/Wa 1705/13;
- 25 czerwca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 629/14, w którym Sąd stwierdził, iż *„(…) Projekt planu miejscowego winien być sporządzony zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wymogi, dotyczące sytuowania zabudowy od granicy lasu, określają przepisy 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 ze zm.). Zgodnie z § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia – "najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy lasu należy przyjmować, jak odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień". Tym samym określona na rysunku planu, w ramach jednostki terenowej 3MN2, 3R/RM oraz 7MN2, nieprzekraczalna linia zabudowy "dociągnięta" do granicy terenu leśnego narusza przytoczone powyżej przepisy (…)”*;
- 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„(…) Tak ustanowione przepisy prawa miejscowego wprowadzają jedynie niepewność co do obowiązującego prawa. Trudno bowiem wyinterpretować znaczenie ww a zawartego w § 13 ust. 20 zd. 1 uchwały przepisu, skoro jednocześnie plan nie odsyła do konkretnych przepisów określających obowiązki dla terenów pozostających w sąsiedztwie lasu czy terenów przeznaczonych do zalesienia,* ***a jeśli chodzi o linię zabudowy wyznaczaną w stosunku do ściany lasu – winny ją wprost ustalać przepisy części tekstowej i graficznej mpzp w ramach obowiązujących w tym zakresie***

przepisów. *Wskazał na to wojewoda w skardze przywołując § 271 ust. 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (…)”*;

- 12 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Wa 280/15;
- 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2894/15, w którym Sąd stwierdził: *„**W przedmiotowym planie nie zostały tez uwzględnione wymogi § 271 ust. 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, naruszając przez to również przepisy ustawy o p.z.p. Sytuowanie planowanej zabudowy na terenach [...] i [...] zostało wyznaczone na rysunku planu za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy, bezpośrednio przy granicy terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL, zatem nie został spełniony wymóg zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu, o której mowa w przywołanym rozporządzeniu.** W części tekstowej uchwały brak jest jakichkolwiek zapisów dotyczących ograniczeń w odniesieniu do terenów lasów, brak jest tez takich ustaleń na rysunku planu. Narusza to § 7 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., który stanowi, że elementem obligatoryjnym rysunku planu jest wyznaczenie granic i oznaczeń obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.”*;
- 15 czerwca 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 525/16, w którym Sąd stwierdził: *„Wojewoda prawidłowo zarzucił także naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 w związku z § 271 ust. 8 rozporządzenia z uwagi na to, że w planie miejscowym sytuowanie planowanej zabudowy, na terenach oznaczonych symbolami 1.UW oraz 2.MNE zostało wyznaczone na rysunku planu, za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy, bezpośrednio przy granicy z terenem leśnym, bowiem nieprzekraczalna linia zabudowy dociągnięta została do granicy terenu leśnego. Należy też stwierdzić, że ustalenia części graficznej zawarte na rysunku planu, w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy naruszają przepis § 271 ust. 8 rozporządzenia, gdyż nie spełniają wymogu zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu o której mowa w przepisach rozporządzenia mimo ustaleń zawartych w § 9 pkt 4 uchwały wskazujących na lokalizacje budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Tym samym wskazać należy, że przy podejmowaniu uchwały doszło do ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi również o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia. Ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji*

powoduje nieważność uchwały rady w całości lub w części zgodnie z art. 28 ust. 1 cyt. ustawy. Obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne, co oznacza, ze pełny obraz rozwiązań planistycznych daje dopiero łączne odczytanie obydwu części. Nie zasługuje na uznanie argumentacja skargi, że linia zabudowy od granicy lasu nie powinna być ustaleniem planu, a na przepisy odrębne w tym zakresie powołano się w § 9 pkt 4 uchwały bowiem nieprzekraczalna linia zabudowy jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego, wymaganym na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. i tym samym winna stanowić element tekstu planu. Znajduje to potwierdzenie w § 4 pkt 6 rozporządzenia. Jak wynika z wyroku NSA z 23 czerwca 2014 r. II OSK 3140/13, który Sąd w pełni podziela, ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy kształtuje na terenie objętym planem ład przestrzenny.";

– 22 maja 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 349/19.

Również w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 grudnia 2020 r., sygn. akt II OSK 1259/20, Sąd stwierdził: *„(…) W związku z powyższym, nie można zgodzić się ze stanowiskiem i argumentacją strony skarżącej kasacyjnie, że linia zabudowy „dociągnięta" do granicy lasu nie przesądza o dopuszczeniu zabudowy bezpośrednio przy granicy lasu. Skoro, jak twierdzi skarżący kasacyjnie, odległości te reguluje rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz, że odległości te nie mogą być mniejsze niż określone w tych przepisach, to dyspozycję wynikającą z tych przepisów, lokalny prawodawca powinien uwzględnić w planie, czego jednak nie uwzględnił na rysunku planu.*

W planie miejscowym nie spełniono dyspozycji wynikającej z przepisu § 271 ust. 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, bowiem przez sposób, w jaki wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszczono do realizacji budynków bezpośrednio przy granicy lasu pomimo, że (…) samo ustaliło, że sytuowanie budynków musi odbywać się zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy. Tym samym przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do naruszenia przepisów odrębnych, w zakresie braku jednoznacznych ustaleń dotyczących określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 5MN, 8MM, 11MN i 16MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w związku z ich położeniem w sąsiedztwie lasów. Tym samym nie można zgodzić się z argumentacją skargi, że

nie jest możliwe wyznaczenie, na rysunku planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu, z powodu wielokrotnie zmieniających się przepisów ustawy Prawo budowlane i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zaś brak określenia linii zabudowy na rysunku planu oraz odwołanie się w tekście uchwały do przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, ma na celu dostosowanie ustaleń planu do zmieniających się przepisów z zakresu budownictwa, co pozwoli na zachowanie aktualności jego ustaleń niezależnie od zachodzących w tych przepisach zmian oraz nie będzie powodowało sprzeczności pomiędzy częścią tekstową i graficzną uchwały. (…)

W zaskarżonym wyroku wskazano na możliwość odstępstw od przepisu § 271 ust. 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w § 271 ust. 8a ww. rozporządzenia, a których łączne spełnienie umożliwia sytuowanie budynków w odległości bliższej niż 12 m od lasu. W przedmiotowym planie miejscowym, nie zostały uwzględnione wymogi § 271 ust. 8 ani ust. 8a ww. rozporządzenia, pozwalające na takie odstępstwo. Tym samym „dociągnięcie" nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy lasu narusza ww. przepisy odrębne, ustalając inną, niż w ww. rozporządzeniu odległość realizacji budynków od lasu. (…)

Mając na względzie powyższe uwagi i twierdzenia, wbrew zarzutom i argumentom skargi, należy podzielić stanowisko zawarte w zaskarżonym wyroku, że przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad, sporządzania planu miejscowego, gdyż: nie ustalono w jednoznaczny sposób zasad zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie lasów, w związku z wyznaczeniem na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jako „dociągniętej" do granicy lasu, pomimo odwołania w części tekstowej uchwały do obowiązywania przepisów odrębnych, brakiem uwzględnienia w części graficznej uchwały, obligatoryjnych elementów planu miejscowego dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, jak też szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. (…)".

Podsumowując tę część uzasadnienia, należy stwierdzić, iż z przytoczonych w niniejszym rozstrzygnięciu przepisów, a także stanowisk judykatury i doktryny, wyraźnie wynika, że brak spełnienia wymogu zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu, w tym przypadku w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MN18, wbrew ustaleniom zawartym w § 10 pkt 1 lit. f przedmiotowej uchwały, kwalifikowane jest jako istotne naruszenie

zasad sporządzania planu miejscowego i na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w tej części.

Ponadto, jak wynika z dokonanej przez organ nadzoru analizy uchwały Nr **XXXVIII/1/2022** Rady Gminy Jedlińsk z 27 stycznia 2021 r., przyjętej w ramach możliwości kontynuowania procedury planistycznej na podstawie art. **28 ust. 2** ustawy o p.z.p., **w tym przypadku doszło także do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, w zakresie braku wprowadzenia *zakazu realizacji budynków* w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 9 pkt 9 oraz § 82 ust. 2 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami MN/ZZ.**

Zgodnie bowiem z treścią ustaleń zawartych w:

- **§ 9 pkt 9** uchwały: *„Ustala się: (…) 9) ochronę wskazanych na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, w obrębie których **zakazuje się realizacji budynków**;”*;
- **§ 82 ust. 2** uchwały: *„2. Ustala się ochronę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z § 9 pkt 9.”*,

podczas gdy jednocześnie na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, w ramach *terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią* oznaczonych symbolami MN/ZZ (*vide* § 14 tekstu planu), wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, które zgodnie z definicją określoną w § 2 ust. 1 pkt 5 tej samej uchwały, wyznaczają granice obszarów, na których można sytuować budynki i budowle przykryte dachem.

Powyższe znajduje swoje jednoznaczne potwierdzenie w treści ww. **§ 14 ust. 2** i **3** uchwały, w brzmieniu: *„2. **Ustala się** następujące zasady zabudowy i zagospodarowania: 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01; 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6; 3) teren biologicznie czynny: min. 30%; 4) powierzchnia zabudowy: do 50%; 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m. 3. **Ustala się** następujące zasady kształtowania zabudowy: 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m; 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m; 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45^0, w tym dachy płaskie; 4) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde*

rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1; 5) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.”.

Organ nadzoru ponownie podkreśla, iż ewidentna sprzeczność pomiędzy częścią tekstową i 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, w zakresie braku wprowadzenia *zakazu realizacji budynków* w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do całych jednostek terenowych oznaczonych symbolami MN/ZZ.**

W tym miejscu należy ponownie podkreślić, że wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie winny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem taką wolę wyraził sam ustawodawca zobowiązując, w ramach przepisu art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., do zawarcia stosownych ustaleń w tym zakresie.

Tymczasem, **jak wynika z analizy przedmiotowej uchwały, organ uchwałodawczy gminy z jednej strony uwzględnił ww. przepisy w sposób prawidłowy wprowadzając *zakaz realizacji budynków w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%*, zarówno w treści ustaleń ogólnych zawartych w § 9 pkt 9 i § 82 ust. 2 tekstu planu, jak również w treści ustaleń szczegółowych zawartych w § 27 ust. 2 pkt 1 tekstu planu, oraz w części graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami R/ZZ. Z drugiej zaś strony, nie spełnił ustalonego w treści § 9 pkt 9 i § 82 ust. 2 uchwały, zakazu realizacji budynków w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami MN/ZZ, bowiem w części graficznej wyznaczono dla tych terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, oraz w treści przywołanego powyżej § 14 ust. 2** i **3 uchwały, określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**, **które obowiązują na przyszłość, w przypadku realizacji nowych inwestycji w oparciu o ustalenia takiego planu.**

Należy bowiem mieć na uwadze fakt, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kształtuje politykę przestrzenną gminy na przyszłość, a nie dokonuje ustaleń w zakresie istniejącego porządku przestrzennego na danym terenie. Oczywistym jest więc, że wejście w życie postanowień planu miejscowego nie eliminuje istniejącej zabudowy, przy czym w przypadku

jej rozbiórki pojawia się konieczność dostosowania nowej zabudowy do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe, a także treść przepisu art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.z.p., z którego wynika, iż: *„1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: (…) 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji."*, należy stwierdzić, iż **wbrew treści ustaleń zawartych w § 14 ust. 1 uchwały**, w brzmieniu: *„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/ZZ** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (**istniejące** tereny zabudowane oraz tereny, dla których ustalone zostały warunki zabudowy) ustala się: (…)"*, **przedmiotowy plan miejscowy, uchwalony w trybie** art. **28 ust. 2** ustawy o p.z.p., **określa *de facto* możliwość lokalizowania nowej zabudowy w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/ZZ, zamiast zachowania istniejącej zabudowy na tych terenach. Powyższe skutkuje w tym przypadku koniecznością stwierdzenia nieważności części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do całych jednostek terenowych oznaczonych symbolami MN/ZZ.**

Ponadto w tym miejscu należy dodać, że stosownie do dyspozycji:

- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz obowiązującego w dacie podjęcia uchwały § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obligatoryjnym elementem części tekstowej oraz graficznej planu miejscowego jest określenie linii zabudowy;
- art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz obowiązującego w dacie podjęcia uchwały § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obligatoryjnym elementem planu miejscowego są ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które powinny zawierać m.in. określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych.

Tymczasem, w ustaleniach zawartych m.in. w: § 10 pkt 1, § 36 pkt 1 – 9 lit. a, § 37 pkt 1, § 38 pkt 1, § 39 pkt 1, § 40 pkt 1, § 41 pkt 1, § 42 pkt 1, § 43 pkt 1, § 44 pkt 1, § 45 pkt 1, § 46 pkt 1, § 47 pkt 1, § 48 pkt 1, § 49 pkt 1, § 50 pkt 1, § 51 pkt 1, § 52 pkt 1, § 53 pkt 1, § 54 pkt 1, § 55 pkt 1, § 56 pkt 1, § 57 pkt 1, § 58 pkt 1, § 59 pkt 1, § 60 pkt 1, § 61 pkt 1, § 62 pkt 1, § 63 pkt 1, § 64 pkt 1, §

65 pkt 1, § 66 pkt 1, § 67 pkt 1, § 68 pkt 1, § 69 pkt 1, § 70 pkt 1, § 71 pkt 1, § 74 pkt 1, § 75 pkt 1, § 76 pkt 1, § 77 pkt 1, § 78 pkt 1, § 79 pkt 1, § 80 pkt 1, § 81 pkt 1 uchwały, Rada Gminy Jedlińsk odsyła do części graficznej w zakresie parametrów dotyczących linii zabudowy oraz szerokości dróg, które zostały co prawda zwymiarowane, jednakże w treści **§ 4 pkt 1 uchwały oraz w legendzie rysunku planu miejscowego, brak zaliczenia do obowiązujących ustaleń przedmiotowego planu, zwymiarowanych odległości** zamieszczonych na rysunku tego planu.

Powyższa niespójność tekstu planu z rysunkiem stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, co skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w części ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, w celu doprowadzenia do spójności części tekstowej planu z częścią graficzną, przy zachowaniu pełnej komunikatywności pozostałych ustaleń, w tym zakresie.

W tym miejscu uzasadnienia należy również wskazać, iż w części tekstowej przedmiotowego planu miejscowego doszło także do powstania wykluczających się wzajemnie ustaleń zawartych w **§ 15** ust. 1 uchwały, w brzmieniu: *„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM1-RM8** – tereny zabudowy zagrodowej, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) budynki związane z działalnością agroturystyczną, b) dojścia i dojazdy.”*, oraz w treści tego samego **§ 15 ust. 3 pkt 1** uchwały, z którego wynika, iż: *„3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: 1) wysokość budynków mieszkalnych i **usługowych** oraz budynków związanych z działalnością agroturystyczną: do 12 m;”*.

Zgodnie bowiem 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;”*. Ponadto stosownie do ustaleń § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia przedmiotowej uchwały, przy zapisywaniu ustaleń tekstu planu miejscowego, ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów.

Biorąc zatem pod uwagę fakt, iż w treści przywołanych powyżej ustaleń § 15 ust. 1 oraz **ust. 3 pkt 1** uchwały, doszło do powstania wewnętrznej sprzeczności w zakresie określenia przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem literowym **RM**, co narusza w sposób istotny wskazane powyżej zasady sporządzania planu miejscowego, to w tym przypadku istnieje konieczność wyeliminowania

z obrotu prawnego ustaleń **§ 15 ust. 3 pkt 1** uchwały, w zakresie sformułowania *„(…) i usługowych (…)”*, w celu doprowadzenia do wewnętrznej spójności aktu.

W kontekście tegoż naruszenia, na szczególną uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1854/08, z którego wynika, że *„(…) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób „czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych”. Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych. W konsekwencji taki plan to prosta droga do niekończących się sporów interpretacyjnych. I oczywiście nie chodzi tu o „zwykłe” wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu”*.

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, obowiązującym w dacie podjęcia przedmiotowej uchwały, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

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. Nie można zatem przyjąć, by obligatoryjne ustalenie planu, jakim jest przeznaczenie terenu, nie zostało w sposób precyzyjny określone w planie miejscowym.

Organ nadzoru wskazuje, że w przepisach ustawy o p.z.p. i rozporządzenia wykonawczego, obowiązującego w dacie podjęcia uchwały, wskazano jednoznacznie materię przekazaną do uregulowania mieszczącą się w granicach władztwa planistycznego gminy. Powyższe należy interpretować w kontekście art. 7 Konstytucji RP, zgodnie z którym organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Gminy Jedlińsk, 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".

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż Rada Gminy Jedlińsk nie miała również podstaw prawnych do wprowadzania ustaleń, o których mowa w **§ 9 pkt 10** uchwały, w brzmieniu: *„Ustala się: (…) 10) ochronę terenów zmeliorowanych i zdrenowanych poprzez działania utrzymujące funkcjonalność urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji planowanej zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych, należy ją **przebudować** w sposób umożliwiający jego funkcjonalność, **w uzgodnieniu** z zarządzającym tą siecią. Lokalizacja inwestycji **wymaga uzgodnienia** na etapie planowania i projektowania z odpowiednim terenowo Nadzorem Wodnym w Radomiu;"*, bowiem regulacje dotyczące melioracji wodnych określone zostały w przepisach Rozdziału 2. (art. 195 – 210) ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.). Kwestie te uregulowane również zostały w art. 240 ust. 4 pkt 14 i 17 tejże ustawy, a z których wprost wynika, że: *„4. Zarządy zlewni wykonują następujące zadania Wód Polskich: (…) 14) programują, planują i nadzorują wykonywanie urządzeń melioracji wodnych w trybie, o którym mowa w art. 199 ust. 2; (…) 17) dokonują uzgodnienia, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w zakresie melioracji wodnych;"*.

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

powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

Ilekroć bowiem ustawodawca chce wprowadzić wymóg uzyskania zgody lub dokonania uzgodnień, czy też uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, wprost o tym stanowi w ustawie. Zadania właściwych organów określone są w aktach rangi ustawy i nie mogą być powtarzane, bądź modyfikowane w akcie prawa miejscowego.

Zasady obowiązywania aktów prawa powszechnie obowiązującego regulowane mogą być wyłącznie aktami rangi ustawowej. W tej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności ustaleń **§ 9 pkt 10** uchwały, w zakresie sformułowania *„(…), w uzgodnieniu z zarządzającym tą siecią. Lokalizacja inwestycji wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania z odpowiednim terenowo Nadzorem Wodnym w Radomiu (…)”*.

Nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód, dokonania uzgodnień, uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W judykaturze, poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielono m.in. w orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 6 kwietnia 2011 r., syn. akt II OSK 124/11;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w wyroku z 27 sierpnia 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 475/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 20 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1550/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 27 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1705/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 18 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1783/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13.

Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 27 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1705/13: *„Fakt nakładania obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód, czy dokonania uzgodnień, uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, wskazuje na przekroczenie granic kompetencji Rady Miasta Glinojeck w zakresie dopuszczalnego zakresu regulacji w planie miejscowym - art. 15 ust 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. W tym miejscu Sąd pragnie zaznaczyć, że niedopuszczalne jest uzyskanie zgody zarządcy drogi publicznej na podstawie zapisów w planie miejscowym. Zgoda ta wydawana jest w oparciu o art. 20 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260). Tymczasem uregulowanie zawarte w planie miejscowym wkracza bezpodstawnie w materię rangi ustawowej i bezprawnie modyfikuje zakres zadań zarządców dróg”*.

Należy również wskazać, iż Rada Gminy Jedlińsk podejmując ponownie przedmiotową uchwałę, nie posiadała także podstaw prawnych do wprowadzenia regulacji odnoszących się do określenia parametrów **działek budowlanych w zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.** Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo *„szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym”*, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą procedurę *„scalania i podziału nieruchomości”*, o której mowa w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, *„ustalenia dotyczące szczegółowych **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** powinny zawierać określenie parametrów **działek** uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów **działek**, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic **działek** w stosunku do pasa drogowego”*.

Tymczasem, jak wynika z treści **§ 83 ust. 2 pkt 5** uchwały, w brzmieniu: *„2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN93 ustala się następujące zasady, warunki scalenia i podziału nieruchomości: (…) 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek **budowlanych** nie może być mniejsza niż 700 m^2;”*.

W tym kontekście przypomnieć należy, iż **procedura *scalenia i podziału nieruchomości*** oraz ***podziału nieruchomości*** stanowi dwie różne, odrębne, procedury określone w ustawie

o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to już art. 1 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż *„Ustawa określa zasady: (…) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości”*. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy. Otóż na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. *„Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”*, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich, tj. Rozdział 1 pn. *„Podziały nieruchomości”* oraz Rozdział 2 pn. *„Scalanie i podział nieruchomości”*. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż kwestia (procedura) dotycząca *podziałów* nieruchomości, nie jest tożsama z procedurą *scalenia i podziału*.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14: *„Istotą scalenia i późniejszego podziału nieruchomości jest stworzenie podstaw dla bardziej efektywnego wykorzystania i zagospodarowania terenów przeznaczonych na szczególne inwestycje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Postępowanie to ma na celu przede wszystkim ułatwienie realizacji globalnej i kompleksowej zmiany konfiguracji rozmieszczenia poszczególnych nieruchomości celem korzystniejszego ich zagospodarowania, stworzenia dostępu do dróg publicznych, uzbrojenia oraz urządzenia infrastruktury technicznej. W uproszczeniu można przyjąć, że scalenie polega na połączeniu w jedną całość kilku czy nawet kilkudziesięciu rozdrobnionych lub też niekorzystnie położonych nieruchomości celem późniejszego dokonania ponownego podziału na tę samą ilość nieruchomości, które podlegały scaleniu, z zachowaniem proporcji w zakresie powierzchni tych scalonych nieruchomości, jednakże ze zmianą w zakresie ich usytuowania a także przeznaczenia - z jednoczesnym wydzieleniem odpowiednich dróg i urządzeniem infrastruktury technicznej dla wszystkich nieruchomości biorących udział w scaleniu. Ma to na celu efektywniejsze wykorzystanie określonego terenu. "Scalenie i podział" obejmuje więcej niż jedną nieruchomość, w konsekwencji powyższego w postępowaniu tym występuje zarówno wielość podmiotów w nim uczestniczących jak i wielość przedmiotów [nieruchomości]. W postępowaniu tym reprezentowane są indywidualne interesy poszczególnych jednostek jak również interesy wspólne dla wszystkich zainteresowanych łącznie z odniesieniem także do celów publicznych. Stąd też ustawodawca, uwzględniając złożoność ww. procedury i wielość podmiotów w niej uczestniczących, wielkość objętego postępowaniem terenu a także okoliczność, że dotychczas niekorzystnie usytuowane i o niekorzystnych parametrach nieruchomości w wyniku tego postępowania mają zyskać pożądany*

z punktu widzenia planowania i zagospodarowania przestrzennego – efekt – uznał za konieczne określenie w planie zasad scalenia i podziału. Zgodnie z § 4 ust. 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ,,ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ". Tego typu ustalenia mogą być respektowane wyłącznie na dużym obszarze w ramach procedury kształtowania przestrzennego danego terenu.

Czym innym jest natomiast "podział nieruchomości“, który zresztą nie został ustawowo zdefiniowany. W doktrynie, w zależności od kontekstu, wyróżnia się podział "prawny"; podział "wieczystoksięgowy" albo wyłącznie administracyjny [inaczej "geodezyjny" lub "ewidencyjny"] podział nieruchomości (por. np. G Bieniek, S. Rudnicki, Nieruchomości, Problematyka prawna, Lexis Nexis, Warszawa 2009, s. 241, 562; M. Wolanin [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2009, s. 442 i n). Zasady i tryb administracyjnego postępowania o podział nieruchomości regulują przepisy zawarte w art. 92 – 100 ugn oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004, Nr 268, poz. 2663). Przedmiotem takiego administracyjnego postępowania podziałowego jest zatwierdzenie w formie decyzji administracyjnej projektu podziału nieruchomości, tj. zatwierdzenie geodezyjnego (ewidencyjnego) wydzielenia w ramach jednej działki ewidencyjnej większej liczby działek ewidencyjnych.

Mylenie tych dwóch procedur (scalenia i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości) i ustanawianie w mpzp zamiennych ustaleń w tym zakresie – z punktu widzenia techniki legislacyjnej należy uznać za niedopuszczalne. (…) Sporny plan dopuszcza np. "możliwość dokonywania podziału na działki budowlane" bądź ustanawia zakaz takiego podziału (np. w § 17 ust. 4 uchwały, § 21 ust. 5 uchwały, w § 23 ust. 4 uchwały) a przy tym (również bez podstawy prawnej) określa parametry: minimalnej szerokości wydzielanych działek budowlanych, powierzchni wydzielanej działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (§ 11 ust. 9, § 13 ust. 8, § 15 ust. 7 i § 16 ust. 6 uchwały, w § 8 ust. 20 uchwały). Trzeba podkreślić, że przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 upzp w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, nie upoważniały rady gminy do określenia zasad i warunków podziału nieruchomości, tylko

do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Aktualne brzmienie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również nie daje podstaw do określania w planie zasad podziału nieruchomości gdyż wszelkie wymogi w tym zakresie określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Określenie w mpzp minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej może nastąpić (zresztą fakultatywnie) w oparciu o art. 15 ust. 3 ust. 10 upzp dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Skoro zatem Rada Gminy P. , przystąpiła do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego w dniu [...] czerwca 2010 r. (uchwała Nr [...]), to tym samym, jak słusznie zarzucił Wojewoda, nie miała podstaw do określenia w mpzp zarówno minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, a tym bardziej nie miała podstaw prawnych do określenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w odniesieniu do trybu podziału czy kąta położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego. (…) W tym kontekście należy jednoznacznie podkreślić, że przedmiotem pojedynczego podziału nieruchomości jest konkretna działka ewidencyjna, która już z samego założenia tj. przed dokonaniem podziału (ani gdy chodzi o szerokość frontu ani gdy chodzi o kąt położenia granic w stosunku do drogi) może nie spełniać parametrów określonych w mpzp. Utrzymanie powyższych zapisów planu w obrocie prawnym skutkowałoby niezasadnym ograniczeniem konstytucyjnie chronionego prawa własności a w szczególności prawa do dysponowania i rozporządzania nieruchomością. Wszelkie ograniczenia prawa własności po pierwsze winny być proporcjonalne do zamierzonego celu a ponadto winny wynikać wyłącznie z aktu prawa o randze ustawowej a nie z aktu prawa miejscowego. Wprowadzenie w mpzp ograniczeń prawa własności musi mieć umocowanie w ustawie, a tego, gdy chodzi o zasady podziału nieruchomości ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje.”.

Organ nadzoru wskazuje również, że pojęcie *„działka budowlana”,* nie jest pojęciem tożsamym z pojęciem *„działka”*. Definicja ***działki budowlanej”,*** określona została przez ustawodawcę w art. 2 pkt 12 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„Ilekroć w ustawie jest mowa o: (…) 12) "działce budowlanej" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;”*.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez:

- *nieruchomość gruntową* – należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (*vide* art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- *działkę gruntu* – należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej (*vide* art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pojęciu *„nieruchomość gruntowa”* zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami należy nadać również znaczenie, które wynika z definicji zawartej w art. 46 § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.), co oznacza, iż nieruchomość gruntowa obejmuje jedną lub więcej działek gruntu należących do tego samego właściciela, przy czym działki te nie muszą ze sobą sąsiadować, powinny być natomiast wpisane do tej samej księgi wieczystej. Natomiast termin *„działka gruntu”* zdefiniowany w art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest tożsamy z pojęciem nieruchomości gruntowej, która może składać się z oddalonych od siebie części gruntu. Pojęcie działki gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami należy odnieść do działki ewidencyjnej, którym to pojęciem posługują się przepisy ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z późn. zm.) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, *„Ilekroć w ustawie jest mowa o: (…) 8) ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) – rozumie się przez to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami;”.* Skoro na mocy art. 21 ww. ustawy, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, jak również gospodarki nieruchomościami, to zastosowanie mieć również będzie § 7 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków *[§ 7 ust. 1 Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych.]*.

Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do wniosku, że obie te definicje łączy ciągłość gruntu, jako części powierzchni ziemskiej, oraz jednorodność prawna pod względem podmiotowym. Oczywisty jest więc wniosek, że pojęcie nieruchomości nie jest tożsame z pojęciem działki ewidencyjnej, jako najmniejszej jednostki powierzchniowej podziału kraju dla celów ewidencji. Tymczasem, w ustaleniach **§ 83 ust. 2 pkt 5** tekstu planu, dotyczących określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, uchwałodawca operuje pojęciem *„działka budowlana”*, co oznacza, iż nie jest to pojęcie tożsame z pojęciem *„działki”*.

Zawierając w **§ 83 ust. 2 pkt 5** uchwały, regulacje odnoszące się do określenia parametrów **działek budowlanych** w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, Rada Gminy Jedlińsk naruszyła tym samym dyspozycję art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, wykraczając poza zakres delegacji ustawowej określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał radzie do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym w ustaleniach tego samego § 83 ust. 2 pkt 3 i 4 uchwały, określono w sposób prawidłowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego oraz minimalną szerokość frontów działek, jako parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

W związku z powyższym istnieje konieczność stwierdzenia nieważności części tekstowej uchwały, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, w celu doprowadzenia do wewnętrznej spójności części tekstowej planu.

Stanowisko, w zakresie określenia zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, znajduje swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 19 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 814/12; cbosa
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 5 grudnia 2012 r., sygn. akt II OSK 2274/12; cbosa;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 15 października 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1515/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 12 lutego 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 897/14.

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

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

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

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. **Za „istotne" naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym**. **Zalicza się do nich między innymi naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał** (por. M. Stahl,

Z. Kmieciak: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102).

Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 października 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: *„Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybienie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.”.*

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

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

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 16 września 2008 r., w sprawie sygn. akt SK 76/06 (publ. OTK-A 2008/7/121, Dz. U. z 2008 r. Nr 170, poz. 1053), wydanego na tle kontroli konstytucyjnej dotyczącej art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wyjaśnił, że: *„Działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności, zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP. Sprawowanie nadzoru ustrojodawca powierzył Prezesowi Rady Ministrów, wojewodom i regionalnym izbom obrachunkowym (art. 171 ust. 2 Konstytucji RP). Nadzór nad działalnością samorządu sprawowany **jest według kryterium legalności**.”*.

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

Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej **mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa**. Zobowiązanie organu do działania w granicach prawa oznacza w szczególności, że organ władzy publicznej powinien przestrzegać wszelkich norm związanych z kompetencjami tego organu, przy czym nie chodzi tu tylko o prawo materialne i ustrojowe, lecz także o normy procesowe (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 22 września 2006 r. w sprawie sygn. akt U 4/06, publ. Legalis numer *79197*).

Z punktu widzenia wszelkich regulacji procesowych istotne jest także, że z **zasady legalizmu wynika obowiązek rzetelnego wykonywania przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań** (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2002 r., w sprawie sygn. akt P 13/01, publ. Legalis numer *54429*), przy czym w wyroku tym Trybunał stwierdził również, że zasada ta oznacza, że *„na ograny władzy publicznej nałożony jest obowiązek działania na podstawie oraz w granicach prawa (art. 7 Konstytucji). Ich działania, podstawa i granice tych działań powinny być ściśle wyznaczone przez prawo. Niedopuszczalne jest zatem działanie bez podstawy prawnej - wykraczające poza te granice (por. np. wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00, OTK ZU nr 5/2000, poz. 138).”*.

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

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXVIII/1/2022 Rady Gminy Jedlińsk z 27 stycznia 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno”*, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, na podstawie 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.

Konstanty Radziwiłł
Wojewoda Mazowiecki

/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym ważnym kwalifikowanym certyfikatem/