**UCHWAŁA NR 410/XXXVIII/2021**
**RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu) stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Lesznowola ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

## DZIAŁ I.
## Przepisy ogólne
### Rozdział 1.
### Ustalenia wstępne

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice planu określono uchwałą Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu).

**§ 2.** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie (w metrach);

5) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:

1) granica strefy ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;

2) granica terenów zamkniętych;

3) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 220kV;

4) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 4.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;

3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku - linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych oraz na płytach ażurowych;

6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

7) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu;

8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.

2. Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

## Rozdział 2.
## Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

**§ 5.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

**§ 6.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MN/U**;

3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **U/MN**;

4) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;

5) teren zabudowy usług oświaty – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **UO**;

6) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zielenią – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U/Z**;

7) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **US**;

8) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **ZU**;

9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;

10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;

11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**;

12) teren publiczny ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KPJ**;

13) tereny komunikacji kolejowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KK**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

## Rozdział 3.
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu

**§ 7.** 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

1) 16,25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400;

2) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDZ oraz od drogi zbiorczej poza obszarem opracowania;

3) 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL oraz od drogi lokalnej poza obszarem opracowania;

4) 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD;

5) 6 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

**§ 8.** 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 $m^2$ na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

**§ 9.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 w celu:

wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych:

1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

2) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowowydzielanych działek.

3. Zasady zabudowy na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:

1) dopuszcza się zabudowę na działkach, niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:

   a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,

   b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,

   c) powstały niezależnie od ustaleń planu;

2) przepisy pkt 1. stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

## Rozdział 4.
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

**§ 10.** 1. Nakazuje się ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 33.

**§ 11.** W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak pod zabudowę mieszkaniową;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, U/MN – jak na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US, ZU – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

4) tereny oznaczone na rysunki planu symbolem UO – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 12.** 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, linii kolejowych, sieci i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem: garaży, parkingów samochodowych lub zespołu parkingów, inwestycji celu publicznego, linii kolejowych, zabudowy mieszkaniowej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

**§ 13.** 1. Ustala się zachowanie i utrzymanie drożności istniejących rowów odwadniających.

2. Zakazuje się zasypywania istniejących rowów odwadniających.

3. Zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami.

4. Zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 i 6.

5. Dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych
w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

6. Dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi oraz rowami melioracyjnymi.

7. Nakazuje się realizację małej retencji na terenach działek.

## Rozdział 5.
## Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 14.** 1. Zasady lokalizowania bram, furtek:

1) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 10 m;

2) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się, że miejscami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi US, UO, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KK.

4. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych terenów komunikacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 15.** Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;

2) stosowanie jednakowych elementów małej architektury, takich jak: latarnie, kosze na śmieci, słupki.

## Rozdział 6.
## Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

**§ 16.** W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 17.** 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dopuszcza się od 0° do 20°odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem ZU.

## Rozdział 7.
## Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

**§ 18.** Część terenu zlokalizowana jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Część terenu zlokalizowana jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Chopina w Warszawie, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje również umieszczone na nim urządzenia, w tym anteny, reklamy.

**§ 20.** 1. Na obszarze objętym planem część terenu zlokalizowana jest w granicach terenów zamkniętych, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ograniczenia w zagospodarowaniu od terenów komunikacji kolejowej, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Pierwszą linię zabudowy od strony terenu kolejowego należy kształtować jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, zieleń towarzyszącą, budowle terenowe takie jak: pojazdy, schody, rampy, mury oporowe itp.

4. Zakaz sytuowania drzew i krzewów w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego położonego na terenie o symbolu literowego KK.

**§ 21.** Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** 1. Przy lokalizowaniu budynków w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego tej linii (pas terenu o szerokości 50 metrów - po 25 metrów na każdą stronę licząc od osi linii elektroenergetycznej).

2. Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią 220 kV i w odległości 6 metrów od linii elektroenergetycznej 220 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego oraz w pasie terenu którego granica przebiega w odległości 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

3. Dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii.

4. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana w jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

## Rozdział 8.
## Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 23.** 1. Do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

## Rozdział 9.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 24.** 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KPJ, oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 25.** 1. Ustala się możliwość wydzielenia na terenach objętych planem nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem do zawracania o wymiarach - 12,5 m x 12,5 m.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

**§ 26.** 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

## Rozdział 10.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 27.** 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.

3. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U/MN, U, UO, U/Z, US, ZU w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

4. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN, MN/U, U/MN, U, UO, U/Z, US, ZU w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

**§ 28.** Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ100;

3) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;

4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

**§ 29.** Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;

2) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Ø40 mm;

4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości

oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, iż na działce nie znajduje się indywidualne ujęcie wody;

5) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

6) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;

7) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na obszar kolejowy;

8) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 9;

9) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (w tym zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

10) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;

11) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;

12) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) zakazuje się odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych na obszar kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

**§ 30.** Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) ustala się docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV;

2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;

3) zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy;

4) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

**§ 31.** Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

1) w zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się realizacje stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie w formie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

**§ 32.** Zaopatrzenie w gaz:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ32;

3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

**§ 33.** Zaopatrzenie w ciepło:

1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła zasilane: gazem, energią elektryczną, olejem nisko siarkowym, węglem spalanym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

**§ 34.** Gospodarowanie odpadami:

1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;

2) ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 11.
## Ustalenia stawek procentowych

**§ 35.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

# DZIAŁ II.
# USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
## Rozdział 12.
## Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego

**§ 36.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN, 3MN, 5MN, 7MN, 10MN, 12MN, 14MN, 16MN, 17MN, 19MN, 25MN, 28MN, 31MN, 32MN, 33MN, 35MN, 37MN, 38MN, 40MN, 41MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) dopuszczalne:

- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,
- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się:

- usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
- wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,80,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^{o}$-$45^{o}$, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,

j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 37.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2MN, 4MN, 6MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 15MN, 18MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 29MN, 30MN, 34MN, 36MN, 39MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) dopuszczalne:

- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

b) zakazuje się:

- usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,

- wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

d) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

e) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,50,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^{o}$-$45^{o}$, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,

l) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

m) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

n) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 38.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN/U, 3MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 12MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,

b) dopuszczalne:

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

c) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej, d) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,

- wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

e) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,60,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;

k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^{o}$-$45^{o}$, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,

l) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

m) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

n) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jedocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,

- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 39.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 10MN/U, 11MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,

b) dopuszczalne:

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

b) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,

- wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,80,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^{o}$-$45^{o}$, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,

j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jedocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,

- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 40.** Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U/MN, 5U/MN, 7U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 12U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) dopuszczalne:

- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

c) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

d) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,

e) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,0,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^{o}$-$45^{o}$, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,

l) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

m) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

n) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jedocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 41.** Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 6U/MN, 8U/MN, 11U/MN, 13U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) dopuszczalne:

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,35,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;

i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^{o}$-$45^{o}$, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu; dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,

j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jedocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,

- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 42.** Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa,

b) dopuszczalne:

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku usługowego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,20,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $0^{o}$-$45^{o}$, dopuszcza się dachy płaskie, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,

j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 43.** Dla terenu zabudowy usług oświaty oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1UO** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, kultury, sportu, rekreacji,

b) dopuszczalne:

- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,

b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,0,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $0^{o}$-$45^{o}$, dopuszcza się dachy płaskie,

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jedocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 44.** Dla terenu zabudowy usług z zielenią towarzyszącą oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U/Z** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa z zakresu: zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,

- zieleń urządzona,

b) dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku usługowego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,80,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $0^{o}$-$45^{o}$, dopuszcza się dachy płaskie,

j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,

- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 45.** Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **1US** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- usługi sportu, rekreacji, administracji, gastronomii,

b) dopuszczalne:

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001,

b) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,30,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 80%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 11 metrów,

f) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $0^{o}$-$45^{o}$, dopuszcza się dachy płaskie,

g) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jedocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,

- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 2000 $m^2$;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 2000 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 46.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU, 6ZU, 7ZU, 8ZU, 9ZU, 10ZU, 11ZU, 12ZU** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zieleń urządzona,

b) dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy nie ustala się,

b) maksymalna intensywność zabudowy nie ustala się,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 80%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie ustala się,

e) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 3 metry;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 100 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KK, 2KK** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- tereny komunikacji kolejowej,

- obiekty i budynki kolejowe,

- kolejowa infrastruktura kolejowa,

b) dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

b) zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej,

c) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

d) minimalna intensywność zabudowy nie ustala się,

e) maksymalna intensywność zabudowy nie ustala się,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie ustala się,

h) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 metrów;

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 100 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 4 m;

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

## Rozdział 13.
## Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

**§ 48.** 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPJ lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie dopuszczalne.

3. Nakazuje się rozwiązania projektowe dla zagospodarowanie terenu, kształtowanie nawierzchni ulic i chodników umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.

4. W strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 49.** Dla terenów komunikacji ustala się:

| Oznaczenie na rysunku planu | Klasa drogi | Kategoria drogi/funkcja | Szerokość w liniach rozgraniczających |
|---|---|---|---|
| 1KDZ | Z – droga zbiorcza | powiatowa | od 0 m do 7,8 m |
| 2KDZ | Z – droga zbiorcza | gminna | 20 m |
| 3KDZ | Z – droga zbiorcza | powiatowa | od 0 m do 2,3 m |
| 1KDL | L – droga lokalna | gminna | od 10,2 m do 12,0 m |
| 2KDL | L – droga lokalna | gminna | 12,0 m |
| 3KDL | L – droga lokalna | gminna | od 6 m do 12,0 m |
| 4KDL | L – droga lokalna | gminna | 12,0 m |
| 5KDL | L – droga lokalna | gminna | 12,0 m |
| 6KDL | L – droga lokalna | powiatowa | od 9,5 m do 18,0 m |
| 7KDL | L – droga lokalna | gminna | od 12,0 m do 19,2 m |
| 1KDD | D – droga dojazdowa | gminna | 8,0 m |
| 2KDD | D – droga dojazdowa | gminna | 10,0 m |
| 3KDD | D – droga dojazdowa | gminna | 10,0 m |
| 4KDD | D – droga dojazdowa | gminna | 10,0 m |
| 5KDD | D – droga dojazdowa | gminna | 10,0 m |
| 6KDD | D – droga dojazdowa | gminna | 10,0 m |
| 7KDD | D – droga dojazdowa | gminna | 10,0 m |
| 8KDD | D – droga dojazdowa | gminna | 10,0 m |
| 9KDD | D – droga dojazdowa | gminna | 10,0 m |
| 1KPJ | Ciąg pieszo-jezdny | gminna | 5,0 m |

## DZIAŁ III.
## Przepisy końcowe

**§ 50.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

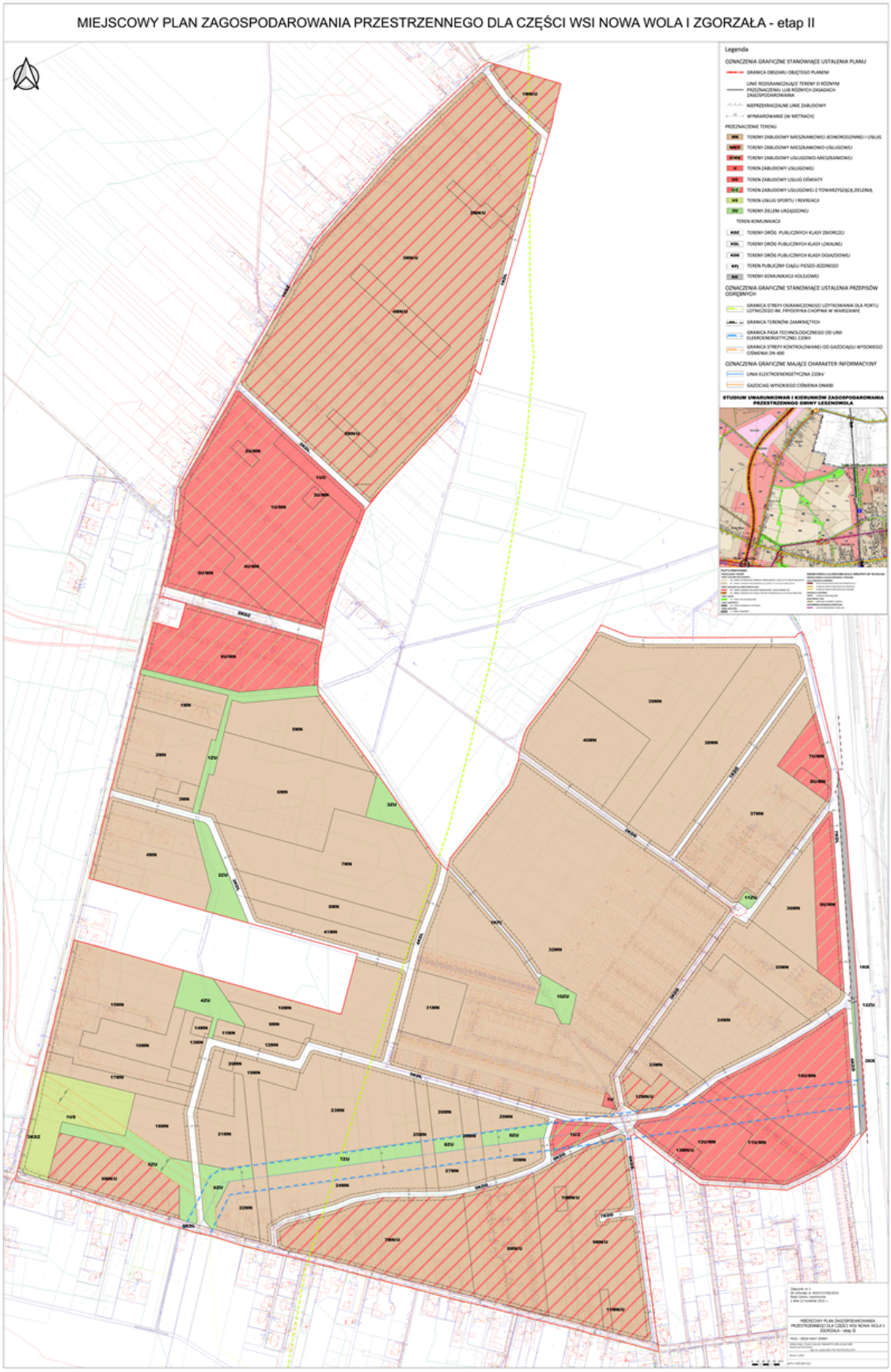
**§ 51.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lesznowola

**Bożenna Maria Korlak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 410/XXXVIII/2021
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 22 kwietnia 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 410/XXXVIII/2021

Rady Gminy Lesznowola

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

1) I wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2020 r. do 24 lipca 2020 r. wpłynęło 65 uwag, z których 37 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione. Po terminie, czyli po 7 sierpnia 2020r. wpłynęło 9 uwag.

2) II wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2020 r. do 18 września 2020 r. wpłynęło 27 uwag, z których 20 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione. Po terminie, czyli po 8 października 2020r. wpłynęło 5 uwag.

3) III wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2020 r. do 3 lutego 2021 r. wpłynęło 81 uwag, z których 34 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione. Po terminie, czyli po 26 lutego 2021 r. wpłynęło 26 uwag.

4) Wykaz nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych uwag znajduje się w załączonej tabeli.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH ORAZ CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | | 9 |
| **1** | 2020-07-17 | … | Wnoszę o wyjaśnienie sprawy dotyczącej inwestycji drogowej i ronda na mojej nieruchomości na działce nr 114 obręb Zgorzała przez Gminę Lesznowola. | | | | + | | + | Uchwała nie planuje ronda na przedmiotowej działce, przewiduje natomiast poszerzenie ul. Cyraneczki, które zaprojektowano w mpzp z 2011 roku. |
| **2** | 2020-07-21 | … | Wnoszę dla działek o nr 267/11, 267/13, 267/16 położonych w Nowej Woli o zmianę terenu oznaczonego symbolem 3ZU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | | | +/- | +/- | +/- | +/- | Teren 3ZU jest przedłużeniem ciągu terenów zielonych, zgodnie ze studium ZU. Nie uwzględniono za zachód od zachodniej granicy działki 267/16. |
| **3** | 2020-07-29 | … | Proszę o zmianę w mpzp polegającą na zmniejszeniu minimalnej odległości lokalizacji budynku od granicy działki z 5m do 4 m w przypadku obecności na granicy działki linii energetycznej 15kV. Prośba dotyczy działek o nr: 107/11, 107/13, 107/14, 107/16, 235/3, 235/4. | | | | + | | + | Plan nie ogranicza odległości od linii energetycznej 15kV, odległości budynku od działki zgodnie z PB. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **4** | 2020-08-05 | … | Po zapoznaniu się z projektem mpzp składam uwagi:<br>**1.**<br>**2.** Wielkość działek – min. 900 $m^2$ z tolerancją 5%.<br>**3.** Front działek: szerokość – min. 20m<br>**4.** Zabrania się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym, bliźniaczym i grupowym (poza terenami 20, 21, 22MN.<br>**5.** Zabrania się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym i grupowym dla terenów 21MN,<br>**6.** Wielkość działek pod zabudowę bliźniaczą min. 1100 $m^2$ z tolerancją 5% (teren 20, 21, 22MN).<br>**7.** Front działek; szerokość – min. 20m (teren 20, 21, 22MN analogicznie do zapisu ogólnego).<br>**8.** Odchylenie granic działek od prostopadłej do linii rozgraniczającej pas drogowy do max 20 stopni.<br>**9.** Powierzchnia zabudowy na działce 30%.<br>**10.** Powierzchnia biologicznie czynna 60% (pozostałe 10% jest na podejścia i podjazdy, opaski odprowadzające wodę do budynków, które nie są w żaden sposób biologicznie czynne).<br>**11.** Nie dopuszcza się jako powierzchnie biologicznie czynną stosowanie płyt ażurowych, otworowych, krat, struktur i systemów drenarskich. | | | 2. +/-<br>3. +/-<br>4. +/-<br>5. +/-<br>7. +/-<br>8. +/-<br>9. +/-<br>10. +/-<br>11. +/- | 2. +/-<br>3. +/-<br>4. +/-<br>5. +/-<br>6. +<br>7. +/-<br>8. +/-<br>9. +/-<br>10. +/-<br>11. +/- | 2. +/-<br>3. +/-<br>4. +/-<br>5. +/-<br>7. +/-<br>8. +/-<br>9. +/-<br>10. +/-<br>11. +/- | 2. +/-<br>3. +/-<br>4. +/-<br>5. +/-<br>6. +<br>7. +/-<br>8. +/-<br>9. +/-<br>10. +/-<br>11. +/- | 1.<br>**2.** W obowiązującym MPZP – 900 $m^2$ bez tolerancji.<br>**3.** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br>**4.** Zakaz realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej na terenach bez takich obiektów oraz na terenach bez rozpoczętego procesu inwestycyjnego.<br>**5.** Na terenie 21 MN występuje zabudowa w układzie szeregowym i grupowym<br>**6.** Zabudowa bliźniacza wskazana jest tylko na terenach istniejącej zabudowy bliźniaczej lub na terenach z pozwoleniem na budowę.<br>**7.** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br>**8**. Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br>**9.** Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U<br>**10.** Uwzględnione |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **12.** Zakazuje się stosowania dachów płaskich.<br>**13.**<br>**14.** Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 dla wszystkich obszarów mieszkaniowych (MN, MN/U).<br>**15.**<br>**16.**<br>**17.** Nakazuje się realizację instalacji drenażu terenu dla nadmiaru wód opadowych i wód roztopowych w obszarach inwestycji.<br>**18.** Nakazuje się każdorazowo uzgadnianie rozwiązań w zakresie realizacji powyższych pktów z Zarządem Wód (Wody Polskie).<br>**19.** Nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 60%.<br>**20.** Zakazuje się stosowanie podmurówek pod ogrodzenia jak wyżej o wysokości ponad 60 cm od przyległego terenu od strony pasa drogowego.<br>**21.** Powierzchnia terenu inwestycji do analiz urbanistycznych, pbc, wiz, ograniczona musi być liniami rozgraniczającymi i granicami działek, a nie tylko granicami prawnymi działek.<br>**22.** Wniesienie drogi publicznej na potrzeby skomunikowania osiedla „ul. Magnolii” z ogólnodostępną drogą publiczną.<br>**23.** Zakaz wydzielenia | | | 12. +/-<br>14. +/-<br>17. +<br>18. +<br>19. +<br>20. +<br>21. +<br>22. +<br>23. + | 12. +/-<br>14. +/-<br>17. +<br>18. +<br>19. +<br>20. +<br>21. +<br>22. +<br>23. + | 12. +/-<br>14. +/- | 12. +/-<br>14. +/-<br>17. +<br>18. +<br>19. +<br>20. +<br>21. +<br>22. +<br>23. + | na terenach o symbolu MN i MN/U<br>**11.** PBC zgodnie z definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością.<br>**12.** Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej.<br>**13.**<br>**14.** Na MN i MN/U są inne warunki zagospodarowania dlatego należy zróżnicować te tereny intensywnością zabudowy.<br>**15.**<br>**16.**<br>**17.** Mpzp zawiera zapisy zgodnie z wytycznymi Gminnej Spółki Wodnej.<br>**18.** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów<br>**19.** Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mpzp nie zawiera zapisów dot. ogrodzeń.<br>**20.** Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mpzp nie zawiera zapisów dot. ogrodzeń.<br>**21.** Parametry zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu odnoszą się do działki budowlanej.<br>**22.** Ul. Magnolii połączona jest drogą wewnętrzną z ul. Hiacyntów. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | pojedynczych działek i realizacji prac. planistycznych dla nich jako MPZP.<br>**24.** Miejsca postojowe ogólnodostępne, tzw. „gościnne” – sugerowany współczynnik 2,1/ lok nie mniej niż 4.<br>**25.**<br>**26.** Wprowadzenie ciągu pieszego, rekreacyjnego: KP. | | | | 24. +<br><br>26. + | | 24. +<br><br>26. + | **23.** Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mpzp nie zawiera takich zapisów.<br><br>**24.** Zapisy sprzeczne z Rozporządzeniem w sprawie MPZP<br>**25.**<br><br>**26.** Proponowany ciąg pieszy możliwy do realizacji wzdłuż ZU i KD. |
| **5** | 2020-08-04 | … | **1.**<br>**2.** Przywrócenie terenu zieleni urządzonej jaka została wyznaczona w Studium, która znajduje się na obszarze 10MN, 12MN oraz 14MN (11MN oraz 13MN zawierają już zabudowę i taka zmiana byłaby kosztowniejsza).<br>**3.** Odchylenie granic działek od prostopadłej do linii rozgraniczającej pas drogowy do 20 stopni.<br>**4.** Powierzchnia zabudowy na działce 30%.<br>**5.** Zakazuje się stosowanie dachów płaskich.<br>**6.**<br>**7.**<br>**8.**<br>**9.** Nakazuje się każdorazowo uzgadnianie rozwiązań w zakresie realizacji pkt. 14 i 15 z Zarządem Wód (Wody Polskie). | | | 2. +/-<br><br>3. +/-<br><br>4. +/-<br><br>5. +/- | 2. +/-<br><br>3. +/-<br><br>4. +/-<br><br>5. +/-<br><br>9. + | 2. +/-<br><br>3. +/-<br><br>4. +/-<br><br>5. +/- | 2. +/-<br><br>3. +/-<br><br>4. +/-<br><br>5. +/-<br><br>9. + | **2.** Przywrócenie terenów ZU w miejscach gdzie nie powstała zabudowa.<br><br>**3.** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br>**4.** Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U<br>**5.** Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej.<br>6.<br>**7.**<br>**8.**<br>**9.** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów |
| **6** | 2020-08-06 | … | Wnosi o następujące zapisy do mpzp:<br>**2.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:<br>**2)** nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej<br>**3.** Ustalenia w zakresie ochrony rurociągów drenarskich i urządzeń wodnych:<br>**5)** zakazuje się grodzenia posesji do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 4m (wymagany pas techniczny do konserwacji i naprawy odbiorników wodnych);<br>**6)** wszelkie prace na urządzeniach melioracyjnych należy uzgadniać z Administratorem urządzeń melioracyjnych Gminną Spółką Wodną Lesznowola. | | | 2.2) +/- | 2.2) +/-<br><br>3.5). +<br><br>3.6). + | 2.2) +/- | 2.2) +/-<br><br>3.5). +<br><br>3.6). + | **2.2)** Zgodnie z polityką Samorządu Gminy Lesznowola jest zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren własny.<br><br>**3.5)** Wynika z przepisów prawa, nie można powtarzania zapisów w mpzp..<br><br>**3.6)** Wynika z przepisów prawa, nie można powtarzania zapisów w mpzp.. |
| **8** | 2020-08-06 | … | **1.** Dodatnie zapisów dot. „ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i | | | 1. +/- | 1. +/- | 1. +/- | 1. +/- | **1.** Rozdział 5 zawiera ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Część zapisów rozporządzenia jest nieaktualna i niezgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | zieleni, w tym określenie nakazów zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Projekt nie zawiera takich informacji, a zgodnie z Rozporządzeniem powinien zawierać.<br>**2.**<br>**3.** Wyłożenie projektu planu z prognozą skutków finansowych.<br>**4.** Dodanie definicji pojęcia wskaźnika intensywności zabudowy – Par. 4.<br>**5.** Doszczegółowienie definicji terminu „przeznaczenie dopuszczalne" – nie doprecyzowane jest z jaką intensywności działka może być zagospodarowana pod przeznaczenie dopuszczalne – par. 4 ust.1 pkt. 3.<br>**6.** Wykluczenie powierzchni „zielonych" tarasów i stropodachów z bilansu terenu biologicznie czynnego nie znajduje uzasadnienia. Zastąpienie definicji pbc definicją z rozporządzenia – par. 4 ust.1 pkt. 5.<br>**7.** Nadanie par. 29 pkt 3 brzmienia „odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.<br>**8.** Par. 29 pkt. 7 i 8 – | | | | 3. +<br>4. +<br>5. +<br>6. +<br>7. +<br>8. + | | 3. +<br>4. +<br>5. +<br>6. +<br>7. +<br>8. + | **3.** Zgodnie z ustawą o planowaniu wykładany do publicznego wglądu jest plan miejscowy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, prognoza finansowa nie podlega wyłożeniu.<br>**4.** Definicja wskaźnika intensywności zabudowy wynika z art. 15 ust. 2 pkt. 6 „maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej".<br>**5.** Przeznaczenie dopuszczalnie wskazuje jaka zabudowa poza podstawową jest możliwa na danym terenie, intensywność jest taka sama na całym terenie.<br>**6.** Przyjęto, że pbc jest liczone tylko dla zieleni na gruncie rodzimym.<br>**7.** Docelowo zakłada |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | usunięcie w pkt 8 średnik i dodanie zapisu umożliwiającego odprowadzenie wód roztopowych oraz wód deszczowych do gruntu (na teren biologicznie czynny) z wykorzystaniem drenu.<br>**9.** Par. 30 ust. 4 usunięcie zapisu wykluczającego instalacje małych turbin wiatrowych.<br>**10.** Par. 35 – określenie stawki procentowej w wysokości maksymalnej określonej przepisami tj. 30%.<br>**11.** Par. 36 pkt. 1 lit a i pkt. 2 lit. a – obszary 7MN i 9MN – zmianę zapisu na budynek mieszkalny jednorodzinny.<br>**12.** Par. 36 pkt. 2 lit. d, e, f – obszary 7MN i 9MN – zmianę zapisu na:<br>d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8;<br>e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;<br>f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.<br>**13.** Par. 36 pkt. 2 lit. i, j – obszary 7MN i 9MN – zapisy nie pozwalają na realizację „zielonych” dachów wnoszę o nadanie następującej treści:<br>i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych | | | 9. +<br>10. +<br>11. +/-<br>12. +<br>13. + | 11. +/- | 9. +<br>10. +<br>11. +/-<br>12. +<br>13. + | się że ścieki będą odprowadzane do kanalizacji .<br>**8.** Zapisy zgodnie z ustaleniami z Gminna Spółka Wodna Lesznowola.<br>**9.** Nie dopuszcza się stosowania małych turbin wiatrowych z uwagi na gęstą zabudowę.<br>**10.** Stawkę powyżej 0 % ustala się jeśli następuje zmiana przeznaczenia, w przypadku procedowanej zmiany planu wzrostu nieruchomości nie przewiduje się.<br>**11.** MPZP dopuszcza na tych terenach zabudowę zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę.<br>**12.** Na wskazanych terenach wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wprowadzone wskaźniki są adekwatne dla takiej zabudowy.<br>**13.** Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich i zielonych dachów na terenach mieszkaniowych. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20$^{o}$ – 45$^{o}$ lub w formie stropodachów o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych<br>j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych lub nawierzchnia urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych<br>**14.** Par. 37 pkt. 1 lit a i pkt. 2 lit. a – obszary 6MN, 8MN i 10MN – zmianę zapisu na budynek mieszkalny jednorodzinny.<br>**15.** Par. 37 pkt. 1 lit a, b – obszary 8MN – modyfikację zapisu poprzez dodanie w pkt. 1 lit. a drugiego tiretu o treści:- zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne oraz usuniecie pierwszego tiretu w pkt. 2 lit. b.<br>**16.** Par. 37 pkt. 2 lit. f, g, h – obszary 6MN, 8MN i 10MN – zmianę zapisu na: | | | 14. +/- | 14. +/-<br><br>15. +<br><br>16. + | 14. +/- | 14. +/-<br><br>15. +<br><br>16. + | **14.** Wprowadzono zapis: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca”, wykreślono zapis: „jednolokalowa”.<br><br>**15.** Zgodnie z przyjętą polityką gminy na terenach MN usługi są funkcją dopuszczoną.<br><br>**16.** Na wskazanych terenach wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i wprowadzone |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8;<br>g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;<br>h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.<br>**17.** Par. 37 pkt. 2 lit. k, l – obszary 6MN, 8MN i 10MN – zapisy nie pozwalają na realizację „zielonych” dachów noszę o nadanie następującej treści:<br>i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20$^{o}$ – 45$^{o}$ lub w formie stropodachów o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;<br>j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych lub nawierzchnia urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i | | | 18. +/- | 17. +<br>18. +/- | 18. +/- | 17. +<br>18. +/- | wskaźniki są adekwatne dla takiej zabudowy.<br>**17.** Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich i zielonych dachów na terenach mieszkaniowych.<br>**18.** Przywrócenie terenów ZU w miejscach gdzie nie powstała zabudowa. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | retencję wód opadowych.<br>**18.** Dot. obszaru 10MN – przeznaczenie terenu w najbliższym sąsiedztwie linii elektroenergetycznej na publicznie dostępną zieleń urządzoną, zgodnie z zapisami Studium.<br>**19.**<br>**20.** Dot. obszaru 15MN – przeznaczenie terenu na publicznie dostępną zieleń urządzoną, zgodnie z zapisami Studium.<br>**21.** Dot. par. 49 – 5KDL zmniejszenie szerokości drogi z 12 m do 9 m.<br>**22.** Par. 37 - obszary 6MN, 8MN i 10MN – w toku proces inwestycyjny na działkach 268/6, 605, 268/8, 268/9 oraz 268/11 – budynek usługowy oraz zabudowa mieszkaniowa szeregowa – pozostawienie dla obszaru 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN zapisów poprzedniego planu. | | | | 20. +<br>21. +<br>22. + | | 20. +<br>21. +<br>22. + | **20.** Z uwagi na istniejące zainwestowanie brak możliwości wyznaczenia terenu zielonego.<br>**21.** Droga lokalna zgodnie ze standardem powinna posiadać szerokość 12m w liniach rozgraniczających.<br>**22.** Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny. |
| **9** | 2020-08-06 | … | **1.** Wnoszę o zmianę dla działki 178/34, 178/35 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą.<br>**2.** Wnoszę o zmianę działki 178/17 178/18, 178/19, 178/20 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo-usługową w kategoryzacji analogicznej do 2MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U. | | | | 1. +<br>2. + | | 1. +<br>2. + | **1.** Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.<br>**2.** Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny. |
| **10** | 2020-08-04 | … | **1.**<br>**2.** Przywrócenie terenu zieleni urządzonej jaka została wyznaczona w Studium, która znajduje się na obszarze 10MN, 12MN oraz 14MN (11MN oraz 13MN zawierają już zabudowę i taka zmiana byłaby kosztowniejsza).<br>**3.**<br>**4.** Zmiana wielkości frontu działki – z szerokości 16m na 20m.<br>**5.** Zabrania się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym, bliźniaczym i grupowym.<br>**6.** Odchylenie granic działek od prostopadłej do linii rozgraniczającej pas drogowy do 20 stopni.<br>**7.** Powierzchnia zabudowy na działce 30%.<br>**8.** Powierzchnia biologicznie czynna 60% (pozostałe 10% jest na podejścia i podjazdy, opaski odprowadzające wodę do budynków, które nie są w żaden sposób biologicznie czynne).<br>**9.** Nie dopuszcza się jako powierzchnie biologicznie czynną stosowanie płyt ażurowych, otworowych, krat, struktur i systemów stabilizujących.<br>**10.** Zakazuje się stosowanie dachów płaskich.<br>**11.** | | | 2. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br>4. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>7. +/-<br>8. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br><br>9. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br>10. +/- | 2. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br>4. +/-<br><br>5. +<br><br><br><br><br>6. +<br><br><br><br>7. +/-<br>8. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br>9. +/-<br><br><br><br><br><br><br>10. +/- | 2. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br>4. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>7. +/-<br>8. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br><br>9. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br>10. +/- | 2. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br>4. +/-<br><br>5. +<br><br><br><br><br>6. +<br><br><br><br>7. +/-<br>8. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br><br>9. +/-<br><br><br><br><br><br><br><br>10. +/- | **2.** Przywrócenie terenów ZU w miejscach gdzie nie powstała zabudowa.<br><br>**4.** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br>**5.** Zakaz realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej na terenach bez takich obiektów oraz na terenach bez wydanych pozwoleń na budowę na takie zamierzenia inwestycyjne.<br>**6.** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br>**7.** Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U<br>**8.** Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U<br>**9.** PBC zgodnie z definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością.<br><br><br>**10.** Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **12.**<br>**13.**<br>**1**4.<br>**15.** Nakazuje się realizację instalacji drenażu terenu dla nadmiaru wód opadowych i wód roztopowych w obszarach inwestycji.<br>**16.** Nakazuje się każdorazowo uzgadnianie rozwiązań w zakresie realizacji powyższych pkt z Zarządem Wód (Wody Polskie).<br>**17.** Nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 60%.<br>**18.** Zakazuje się stosowanie podmurówek pod ogrodzenia jak wyżej o wysokości ponad 60 cm od przyległego terenu od strony pasa drogowego.<br>**19.** Powierzchnia terenu inwestycji do analiz urbanistycznych, pbc, wiz, ograniczona musi być liniami rozgraniczającymi i granicami działek, a nie tylko granicami prawnymi działek. | | | | 15. +<br><br><br><br><br><br>16. +<br><br><br><br><br><br>17. +<br><br><br><br><br><br>18. +<br><br><br><br><br><br>19. + | | 15. +<br><br><br><br><br><br>16. +<br><br><br><br><br><br>17. +<br><br><br><br><br><br>18. +<br><br><br><br><br><br>19. + | **15.** Mpzp zawiera zapisy zgodnie z wytycznymi Gminnej Spółki Wodnej.<br><br>**16.** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów<br><br>**17.** Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mpzp nie zawiera zapisów dot. ogrodzeń<br><br>**18.** Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mpzp nie zawiera zapisów dot. ogrodzeń<br><br>**19.** Parametry zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu odnoszą się do działki budowlanej. |
| **12** | 2020-08-04 | … | **I.** Straty finansowe związane z uchwaleniem przedłożonego planu – poniesione koszty związane z przygotowaniem inwestycji<br>**II.** Niezgodność przedłożonego planu ze Studium w zakresie układu zieleni.<br>**III.** Brak zróżnicowania intensywności i sposobu zagospodarowania na terenach wzdłuż głównych dróg a w głębi terenu | | | | + | | + | Uwzględniono ze względu na rozpoczęty proces inwestycyjny.<br><br>**II.** Zieleń wyznaczona zgodnie z obowiązującym MPZP<br>**III.** Zróżnicowanie pomiędzy MN, MN/U, U<br><br>**IV.** ustalenia w zakresie gospodarki |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **IV.** Brak w przedłożonym planie wystarczających ustaleń dotyczących gospodarki wodnej<br>**V.** Wyeliminowano z obszaru planu ulicę Przepiórki<br>**VI.** Rysunek planu na całym jego obszarze należy przedstawić na mapie z geodezyjnym podziałem działek. | | | | | | | wodnej zgodnie z wnioskiem GSWL<br><br>**V.** Wyznaczono ciągi komunikacyjne zgodnie z aktualnym mpzp<br>**VI.** Rysunek wykonano na mapie zgodnie z przepisami prawa. |
| **13** | 2020-08-05 | … | **1.** Dział I Rozdział 1 par. 4 pkt. 5 dodanie do definicji powierzchni biologicznie czynnej zapisu: nie uznaje się (…) oraz stosowania płyt ażurowych, otworowych, krat, struktur i systemów stabilizujących.<br>**2.**<br>**3.** Dział I Rozdział 4 par. 13 pkt. 5 Dodanie zapisu: za każdym razem przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracyjnych i drenażowych powinny być uzgadniane z przedsiębiorstwem Wody Polskie.<br>**4.** Dział II Rozdział 12 par. 36<br>1) Pkt. 2 dodanie dodatkowego podpunktu: zakazuje się nowej zabudowy jednorodzinnej i szeregowej w układzie grupowym;<br>2)<br>3)<br>4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.<br>**5.** Dział II Rozdział 12 Par. 37 (oprócz działek 178/34, 178/2, 178/17, 178/18, | | | 1. +/-<br><br>4.4) +/- | 1. +/-<br><br>3. +<br><br>4.1) +<br><br>4.4) +/- | 1. +/-<br><br>4.4) +/- | 1. +/-<br><br>3. +<br><br>4.1) +<br><br>4.4) +/- | **1.** PBC zgodnie z definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością.<br><br>**3.** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów<br><br>**4.1)** Tereny już zainwestowane.<br><br>**4.4)** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 178/19, 178/20 obszar 20MN)<br>1)<br>2)<br>3)<br>4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m;<br>5)<br>6) Działki 178/17, 178/18, 178/19, 178/20 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej na zabudowę usługowo-mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.<br>**6.** Dział II Rozdział 12 par. 38<br>1) Pkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów: W granicach terenów MN/U obowiązuje zakaz lokalizacji:<br>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy;<br>2)<br>3)<br>4)<br>5) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.<br>**7.** Dział II Rozdział 12 par. 39<br>1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów: W granicach terenów MN/U obowiązuje zakaz lokalizacji:<br>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy:<br>2) | | | 5.4) +/-<br><br>6.5) +/- | 5.4) +/-<br><br>5.6) +<br><br>6.1) c) +<br><br>6.5) +/-<br><br>7.1) c) + | 5.4) +/- | 5.4) +/-<br><br>5.6) +<br><br>6.1) c) +<br><br>6.5) +/-<br><br>7.1) c) + | **5.4)** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br><br>**5.6)** Działki otoczone zabudową mieszkaniową jednorodzinną.<br><br>**6.1) c)** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.<br><br>**6.5)** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br><br>**7.1) c)** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 3)<br>4)<br>5) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m;<br>**8.** Dział II Rozdział 12 par. 40<br>1) Punkt 2C – dodanie zapisu: zakazuje się (…) bliźniaczej i szeregowej i o układzie grupowym;<br>2) Punkt 2: dodanie dodatkowy podpunktów: W granicach terenów U/MN obowiązuje zakaz lokalizacji:<br>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy;<br>3)<br>4)<br>5) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.<br>**9.** Dział II Rozdział 12 par. 41<br>1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów: W granicach terenów U/MN obowiązuje zakaz lokalizacji:<br>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy;<br>2)<br>3)<br>4)<br>5) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.<br>**10.** Dział II Rozdział 12 par. 42<br>1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów: | | | 7.5) +/-<br><br>8.1) +/-<br><br>8.5) +/-<br><br>9.5) +/- | 7.5) +/-<br><br>8.1) +/-<br><br>8.2) c) +<br><br>8.5) +/-<br><br>9.1) c) +<br><br>9.5) +/- | 7.5) +/-<br><br>8.1) +/-<br><br>8.5) +/-<br><br>9.5) +/- | 7.5) +/-<br><br>8.1) +/-<br><br>8.2) c) +<br><br>8.5) +/-<br><br>9.1) c) +<br><br>9.5) +/- | powtarzania zapisów.<br><br>**7.5)** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br><br>**8.1)** Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola zakaz zabudowy bliźniaczej i szeregowej dotyczy terenów bez zabudowy oraz bez pozwoleń na budowę<br><br>**8.2) c)** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.<br><br>**8.5)** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br><br>**9.1) c)** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.<br><br>**9.5)** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | W granicach terenów U obowiązuje zakaz lokalizacji:<br>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy.<br>2)<br>3)<br>4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.<br>**11.** Dział II Rozdział 12 par. 43<br>1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów:<br>W granicach terenów UO obowiązuje zakaz lokalizacji:<br>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy;<br>2)<br>3)<br>4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.<br>**12.** Dział II Rozdział 12 par. 44<br>1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów:<br>W granicach terenów U/Z obowiązuje zakaz lokalizacji:<br>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy.<br>2)<br>3)<br>4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.<br>**13.**Wnoszę o zmianę liczby miejsc parkingowych MN, MN/U, U/MN min. 2,5 | | | 10.4) +/-<br><br>11.4) +/-<br><br>12.4) +/-<br><br>15. +/- | 10.1) c) +<br><br>10.4) +/-<br><br>11.1) c) +<br><br>11.4) +/-<br><br>12.1) c) +<br><br>12.4) +/-<br><br>13. + | 10.4) +/-<br><br>11.4) +/-<br><br>12.4) +/-<br><br>15. +/- | 10.1) c) +<br><br>10.4) +/-<br><br>11.1) c) +<br><br>11.4) +/-<br><br>12.1) c) +<br><br>12.4) +/-<br><br>13. + | **10.1) c)** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.<br><br>**10.4)** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br><br>**11.1) c)** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.<br><br>**11.4)** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.<br><br>**12.1) c)** Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.<br><br>**12.4)** Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | miejsca na jeden lokal mieszkalny.<br>**14.**<br>**15.** Przywrócenie terenu zieleni urządzonej jaka została wyznaczona w Studium, która znajduje się na terenu 10MN, 12MN, 14MN. | | | | 15. +/- | | 15. +/- | **13.** Zgodnie z polityką Samorządu Gminy Lesznowola przyjmuje się 2 mp/lokal<br><br>**15.** Przywrócenie terenów ZU w miejscach gdzie nie powstała zabudowa. |
| **14** | 2020-08-06 | … | Wnoszę w sprawie użytkowania obiektu budowlanego położonego na terenie dz. ew. 163/8 przy ul. Papugi 52A/52B/54 we wsi Zgorzała tj. pozostawienie zapisu z funkcją usług mieszkaniowo-usługowych. | | | | + | | + | W obowiązującym MPZP są tereny MN |
| **16** | 2020-08-06 | … | Współwłaściciele działki 298<br>Wnoszą o dopuszczenie możliwości budowy obiektów z płaskim dachem, bez zaliczenia dachu do powierzchni czynnej biologicznie. | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich i zielonych dachów na terenach mieszkaniowych, dopuszczono płaskie dachy na terenach usługowych. |
| **17** | 2020-08-06 | … | Właściciele działki 324<br>**1.**<br>**2.** Zmianę przeznaczenia obszaru w obrębie ul. Krasickiego/ Kielecka/ Dzikiej Róży/ działki ew. 324 z MN/U na U/MN.<br>**3.** Dopuszczenie możliwości budowy obiektów z płaskim dachem, bez zaliczenia dachu do powierzchni czynnej biologicznie.<br>**4.** Przedłużenie o ok. 30m w kierunku zachodnim drogi 9KDD przebiegającej przez działki o nr 326, 325/1, 325/2, 324 do działki 322/1 przez działkę | | | | 2. +<br><br>3. +<br><br>4. + | | 2. +<br><br>3. +<br><br>4. + | **2.** Zapisy sprzeczne z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola.<br><br>**3.** Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich dachów bez zaliczania ich do powierzchni biologiczne czynnej.<br><br>**4.** Utrzymano tereny |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 323. | | | | | | | komunikacji zgodnie z mpzp z 2011r. |
| **21** | 2020-08-05 | … | Jako właściciel działek 185/8 i 185/28 w Zgorzale wniosku o utrzymanie obecnego planu miejscowego dla wskazanych działek, w tym zwłaszcza o utrzymanie możliwości zabudowy wielolokalowej oraz utrzymanie minimalnej powierzchni działki w aktualnym stanie dla jednego lokalu. | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny |
| **27** | 2020-08-07 | … | Wnosimy następujące uwagi:<br>**1.** Poprowadzenie ruchu zbiorczego ulicami niezamieszkałymi w Zgorzale, np. ul. Cyraneczki. Łączenie Zgorzały z tzw. Nową Zgorzałą powinno przebiegać w granicach tych miejscowości.<br>**2.** Ulica Storczykowa, ze względu na położenie szkoły przy jej skrzyżowaniu z ul. Postępu oraz bliskości z planowaną drogą techniczną, powinna mieć status co najwyżej drogi lokalnej lub być ulicą ślepą.<br>**3.** Zaplanowanie drogi powiatowej na potrzeby skomunikowania osiedla Magnolii z ogólnodostępną drogą publiczną.<br>**4.**<br>**5.** Zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach.<br>**6.**<br>**7.** Nie uznawania za pbc płyt ażurowych, krat, | | | 5. +/-<br>7. +/- | 1. +<br>2. +<br>3. +<br>5. +/-<br>7. +/- | 5. +/-<br>7. +/- | 1. +<br>2. +<br>3. +<br>5. +/-<br>7. +/- | **1.** Układ komunikacyjny pozostaje zgodnie z obowiązującym mpzp z 2011 r.<br>**2.** Układ komunikacyjny pozostaje zgodnie z obowiązującym mpzp z 2011 r.<br>**3.** Układ komunikacyjny pozostaje zgodnie z obowiązującym mpzp z 2011 r.<br>**5.** Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej.<br>**7.** PBC zgodnie z |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | struktur stabilizujących czy powierzchni pod budynkami wznoszonymi na palach.<br>**8.** Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki na poziomie 30%.<br>**9.**<br>**10.**<br>**11.** Ustalenie jako terenu zielonego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Storczykowej i ul. Przepiórki (działka nr 234 i fragment działki nr 100) poza wyznaczonymi w planie obszarami przebiegu dróg. | | | 8. +/-<br><br>11. + | 8. +/-<br><br>11. + | 8. +/- | 8. +/-<br><br>11. + | definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością.<br><br>**8.** Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U<br><br>**11.** Tereny zielone wyznaczono zgodnie ze studium |
| **36** | 2020-08-07 | **…** | Tj. uwaga nr 8. | | | | Tj. uwaga 8 | | Tj. uwaga 8 | |
| **38** | 2020-08-07 | … | **1.** Zakazuje się stosowania dachów płaskich w budynkach.<br>**2.**<br>**3.**Zakaz budowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym, bliźniaczym i innej formie grupowej.<br>**4.**<br>**5.** Powierzchnia zabudowy na działce 30%.<br>**6.** Powierzchnia biologicznie czynna 60%.<br>**7.** Nie dopuszcza się jako pbc ażurowych płyt, krat, struktur stabilizujących.<br>**8.**<br>**9.** Wniesienie drogi publicznej na potrzeby skomunikowania osiedla Magnolii z ogólnodostępną drogą publiczną.<br>**10.** Brak zgody na to by ulica Storczykowa była ulicą zbiorczą. | | | 1. +/-<br><br>3. +/-<br><br>5. +/-<br><br>6. +/-<br><br>7. +/- | 1. +/-<br><br>3. +/-<br><br>5. +/-<br><br>6. +/-<br><br>7. +/-<br><br>9. +<br><br>10. +<br><br>11.+ | 1. +/-<br><br>3. +/-<br><br>5. +/-<br><br>6. +/-<br><br>7. +/- | 1. +/-<br><br>3. +/-<br><br>5. +/-<br><br>6. +/-<br><br>7. +/-<br><br>9. +<br><br>10. +<br><br>11.+ | **1.** Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej.<br>**3.** Zakaz realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej na terenach bez takich obiektów oraz na terenach bez rozpoczętego procesu inwestycyjnego<br>**5.** Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U<br>**6.** Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U<br>**7.** PBC zgodnie z definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością.<br>**9.** Osiedla ma dostęp do drogi publicznej zgodnie ze stanem istniejącym, w projekcie mpzp nie wskazywano |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **11.** Poprowadzenie ruchu zbiorczego innymi (niezamieszkałymi ulicami w Zgorzale, wszak łączymy Nową Zgorzałę ze Zgorzałą). | | | | | | | nowych terenów komunikacji<br>**10.** W projekcie mpzp zachowano wyznaczone w 2011 tereny komunikacji<br>**11.** W projekcie mpzp zachowano wyznaczone w 2011 tereny komunikacji |
| **39** | 2020-08-07 | **…** | Tj. uwaga nr 38. | | | | Tj. uwaga 38 | | Tj. uwaga 38 | |
| **46** | 2020-08-07 | **…** | Tj. uwaga nr 3 | | | | Tj. uwaga 3 | | Tj. uwaga 3 | |
| **47** | 2020-08-07 | **…** | Tj. uwaga nr 3 | | | | Tj. uwaga 3 | | Tj. uwaga 3 | |
| **48** | 2020-08-07 | … | Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 262/57 | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny |
| **49** | 2020-08-07 | … | Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 283/3 | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny |
| **50** | 2020-08-07 | … | Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 304, 283/2 | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny |
| **51** | 2020-08-07 | … | Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 307, 286 | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny |
| **52** | 2020-08-07 | … | Tj. uwaga nr 51. | | | | + | | + | |
| **53** | 2020-08-07 | … | Wnoszę dla działek 267/11, 267/16 położonych w Nowej Woli o zmianę terenu oznaczonego 3ZU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wolnostojącymi np. sklep, zakład fryzjerski, salon kosmetyczny. | | | +/- | +/- | +/- | +/- | |
| **54** | 2020-08-07 | … | Wnoszę dla działki o nr ew. 267/2 położonej w Nowej Woli o zmianę terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową z usługami wolnostojącymi. | | | +/- | +/- | +/- | +/- | Usługi wolnostojące są dopuszczone na przedmiotowym terenie. |
| **56** | 2020-08-07 | … | Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 266/7, 266/8, 266/9, 266/10 | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny. |
| **57** | 2020-08- | … | Wnoszę o pozostawienie | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 07 | | bez zmian ustaleń mpzp na terenie nieruchomości: dz. ew. nr 294/4, 249/5, 249/6, 249/7, 249/8 z obrębu Nowa Wola oraz dopisanie w paragrafie 40 „z wyłączeniem dz. ew. 294/4, 249/5, 249/6, 249/7, 249/8 z obrębu Nowa Wola” lub powrót do poprzedniego planu | | | | | | | polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny. |
| **60** | 2020-08-07 | … | 1.Wnoszę o ujęcie w planie działki nr ew. 326 obręb Nowa Wola jako tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonej U/MN.<br>2.Wykreślenie z planu drogi dojazdowej 7KDD. | | | | 1.+<br>2.+ | | 1.+<br>2.+ | **1.** Przeznaczenie zgodne z obowiązującym mpzp.<br>**2.** Droga KDD zgodnie z obowiązującym mpzp |
| **II WYŁOŻENIE** | | | | | | | | | | |
| **86** | 2020-10-05 | … | Wnoszę na działce o nr ewid 279 o : Zmniejszenie linii zabudowy do 4 m od drogi 8KDD – ul. Dzikiej Róży na odcinku działki 279. | | | | + | | + | Dla całego planu przyjęto nieprzekraczającą linię zabudowy 6 m. |
| **87** | 2020-10-07 | … | Wnoszę o wyłączenie działki nr ew. 249/4, 249/5, 249/6, 249/7, 249/8 z obrębu Nowa Wola i dopisanie w par. 40: „z wyłączeniem dz. nr ew. 249/4, 249/5, 249/6, 249/7, 249/8 obręb Nowa Wola. | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny. |
| **89** | 2020-10-07 | … | Tj. uwaga nr 8 | | | | Tj. uwaga 8 | | Tj. uwaga 8 | |
| **95** | 2020-10-05 | … | Tj. uwaga nr 51. | | | | Tj. uwaga 51 | | Tj. uwaga 51 | |
| **96** | 2020-10-05 | … | Tj. uwaga nr 51. | | | | Tj. uwaga 51 | | Tj. uwaga 51 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **97** | 2020-10-05 | … | Tj. uwaga nr 50. | | | | Tj. uwaga 50 | | Tj. uwaga 50 | |
| **98** | 2020-10-05 | … | Tj. uwaga 49. | | | | Tj. uwaga 49 | | Tj. uwaga 49 | |
| **III WYŁOŻENIE** | | | | | | | | | | |
| **109** | 2021-01-27 | … | Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki z terenów o symbolu w planie ZU na tereny zabudowy mieszkaniowej MN. | 256/5 | ZU | | + | | + | Zgodnie ze studium teren oznaczony jest jako ZU |
| **110** | 2021-02-01 | … | Wnioskuje o wyznaczenie obszaru ZU – Zieleń Urządzona, częściowo w ramach fragmentów obszarów 34MN, 36MN, 39MN, 29MN, 23MN, 9U/MN, 10U/MN, 12U/MN, 10MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 7MN/U, 1U/Z, 31MN, 9MN, 10MN, 7MN, 8MN. | | 34MN, 36MN, 39MN, 29MN, 23MN, 9U/MN, 10U/MN, 12U/MN, 10MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 7MN/U, 1U/Z, 31MN, 9MN, 10MN, 7MN, 8MN. | | + | | + | Na wymienionych terenach przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona |
| **111** | 2021-02-01 | … | Brak obszaru zieleni urządzonej przed sklepem „Cygaro – Lewiatan” na pograniczu obszaru 1U i ul. Kukułki. Obszar ten winien być zaznaczony na MPZP oraz zgodnie z faktycznym przeznaczeniem powinien być oznaczony jako ZU – Zieleń Urządzona. | | 1U | | + | | + | Na terenie U przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona |
| **112** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o zmianę przeznaczenia części obszarów 10U/MN, 9U/MN, 7U/MN, 8U/MN 36MN na Zieleń Urządzoną – ZU. Przez ten teren przebiega droga piesza prowadząca do przystanku kolejowego Nowa Iwiczna, która dla popularyzacji transportu zbiorowego mogłaby | | 10U/MN, 9U/MN, 7U/MN, 8U/MN 36MN | | + | | + | Wzdłuż przytoczonych terenów wyznaczone są drogi publiczne. 4KDD, 7KDL |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | stanowić ścieżkę pieszo–rowerową umożliwiającą bezpieczny i sprawny dojazd rowerem lub pieszo dla większej liczby mieszkańców. | | | | | | | |
| **113** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o zmianę przeznaczenia niezabudowanej części obszarów 34 MN na Zieleń Urządzoną – ZU. Obecnie na danym obszarze funkcjonuje gminny plac zabaw, a sąsiadujące z nim zarośla stanowią miejsce spacerów dla mieszkańców. Ponadto przez ten obszar przebiega droga piesza prowadzącą do przystanku kolejowego Nowa Iwiczna, która dla popularyzacji transportu zbiorowego mogłaby stanowić ścieżkę pieszo – rowerową umożliwiającą bezpieczny i sprawny dojazd rowerem lub pieszo dla większej liczby mieszkańców. | | 34MN | | + | | + | Na terenu 36MN przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona |
| **114** | 2021-02-01 | … | W wyłożonym projekcie brakuje fragmentu ul. Przepiórki biegnącego za domami stojącymi wzdłuż ul. Magnolii pod adresem ul. Kukułki 1a-f (Osiedle Słoneczne Immobart). Jest to fragment ul. Przepiórki na którym wyłączono ruch samochodowy poprzez instalację słupków uniemożliwiających wjazd. Ten fragment ul. Przepiórki powinien znaleźć się na MPZP oraz zgodnie z faktycznym przeznaczeniem powinien być oznaczony jako ZU – | | | | + | | + | Wyznaczono ciągi komunikacyjne zgodnie z aktualnym mpzp |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Zieleń Urządzona. | | | | | | | |
| **115** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o zmianę przeznaczenia obszarów 1KPJ na Zieleń Urządzoną – ZU. Stworzenie zadrzewionej alei parkowej podkreślającej układ przestrzenny oraz przyczyniłoby się do poprawy stanu środowiska naturalnego. | | 1KPJ | | + | | + | 1KPJ zapewnia dojazd do działek ew. nr 162/?, 238/?, 237/? |
| **116** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o dodanie do MPZP definicji dróg dla rowerów (DDR) jako osobnego separowanego ciągu oraz o wskazanie jako preferowanego dla tego obszaru gminy odejścia od łączonych ścieżek pieszo – rowerowych na rzecz separowanych DDR o nawierzchniach asfaltowych. | | | | + | | + | Na większości terenów dopuszczono drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy |
| **117** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o dodanie do MPZP definicji minimalnej szerokości chodnika oraz wskazanie, że w przypadku braku miejsca nie powinno się budować ronda kosztem chodnika, a pozostawić skrzyżowanie równorzędne, które również uspokaja ruch, jest tańsze w budowie, a pozostawia więcej miejsca dla pieszych i rowerów. | | | | + | | + | Definicja szerokości chodnika została zdefiniowana w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie |
| **118** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o wprowadzenie do MPZP rezerwy terenu w celu lokalizacji przejścia dla pieszych przez tereny kolejowe w celu połączenia Mysiadła i Zgorzały/Nowej Woli. | | | | + | | + | Wzdłuż terenów kolejowych wyznaczone zostały drogi publiczne 4KDD i 7KDL |
| **119** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o wyeliminowanie pasów drogowych łączących ul. Krasickiego | | | | + | | + | Drogi wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | oraz ul. Postępu w celu nie wprowadzenia dodatkowego ruchu tranzytowego w obrębie przedmiotowego obszaru. | | | | | | | |
| **120** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o wyznaczenie ulic jednokierunkowych z kontrapasem dla rowerów w ul. Cisowej i ul. Kieleckiej. | | | | + | | + | Plan przedstawią linie rozgraniczające dróg nie przesądzając o ilości pasów oraz organizacji ruchu |
| **121** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o zwężenie ul. Kukułki, poszerzenie chodnika i wyznaczenie pasa zieleni oraz wyznaczenie obszaru zamieszkania poprzez odpowiedni znak drogowy. | | | | + | | + | Linie rozgraniczające dróg wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym |
| **122** | 2021-02-01 | … | Wnoszę o odstąpienie od budowy skrzyżowania ul. Frezji i ul. Kukułki na rzecz połączenia ul. Frezji bezpośrednio ze skrzyżowaniem ulic Kukułki i Kieleckiej, ze względu na słabą widoczność na łuku jezdni, która umożliwia lokalizację dodatkowego skrzyżowania w tym miejscu. Ponadto sklep znajdujący się przy ul. Frezji jest ważnym generatorem ruchu , a lokalizacja skrzyżowania Frezji i Kukułki w proponowanym miejscu stwarzałaby nie tylko niebezpieczne sytuacje drogowe ale również zbędne zatory w ruchu. | | | | + | | + | Linie rozgraniczające dróg wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym |
| **123** | 2021-02-09 | … | Wnosi o pozostawienie spadku dachu na nowo budowanych domach w zakresie od 5% do 45% na terenie oznaczonym 9U/MN a szczególnie na działce o nr ew. 183/14 w | 183/14 Zgorzała | 9U/MN | | + | | + | Plan zakłada kąt nachylenia dachu 20$^{o}$-45$^{o}$ |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Zgorzale z powodu ograniczenia możliwości zamontowania paneli fotowoltaicznych. | | | | | | | |
| **124** | 2021-02-15 | … | Projekt planu jest sprzeczny z ustaleniami Studium Gminy Lesznowola. Studium przewiduje szersze możliwości inwestycyjne dla działek położonych w sołectwie Nowa Wola. Sprzeczność polega na: **1)** wprowadzeniu oznaczeń obszarów planu, które nie występują w Studium. W Studium występują oznaczenie MN i MU a w planie występuje oznaczenie MN/U. **2)** wprowadzeniu do projektu planu zagospodarowania przestrzennego obostrzeń i dodatkowych ograniczeń, które nie były przewidziane w studium. Wyłożony projekt wprowadza ograniczenia polegające na umożliwieniu budowania na działce tylko wolnostojącego budynku jednorodzinnego, umożliwieniu budowania na działce tylko jednego domu, ograniczeniu rodzaju prowadzenia działalności usługowej. | 283/2 | | | | + | | + | **1.** Studium określa kierunki zagospodarowania wg funkcji, plan miejscowy uszczegóławia zapisy Studium. **2.** Studium sporządza się dla całej gminy, plan miejscowy odnosi się do poszczególnych terenów wyznaczonych uchwałą intencyjną, plan miejscowy konsumuje przepisy prawa oraz uszczegóławia zapisy wynikające ze Studium przestawiając politykę przestrzenną gminy na poszczególnych terenach |
| **125** | 2021-02-15 | … | Tj. uwaga 124 | 304 Nowa Wola | | | Tj. uwaga 124 | | Tj. uwaga 124 | |
| **126** | 2021-02-15 | … | Tj. uwaga 124 | 307 Nowa Wola | | | Tj. uwaga 124 | | Tj. uwaga 124 | |
| **127** | 2021-02-15 | … | Tj. uwaga 124 | 283/3 | | | Tj. uwaga 124 | | Tj. uwaga 124 | |
| **128** | 2021-02-15 | … | Tj. uwaga 124 | 307 | | | Tj. uwaga 124 | | Tj. uwaga 124 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **129** | 2021-02-15 | … | Tj. uwaga 124 | 286 | | | Tj. uwaga 124 | | Tj. uwaga 124 | |
| **130** | 2021-02-15 | … | Tj. uwaga 109 | 256/5 | | | Tj. uwaga 109 | | Tj. uwaga 109 | |
| **132** | 2021-02-19 | … | Jestem właścicielem działek nr ew. 178/17-35 obręb Zgorzała oznaczonym w projekcie 34MN.<br>Wnoszę uwagę do projektu dotyczącą:<br>**1)** działki 178/34, 178/35 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą kategoryzacji analogicznej do min. 1MN, 3MN, 5MN<br>**2)** działki 178/17, 178/18, 178/19, 178/20 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniowo-usługową w kategoryzacji analogicznej do 2MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny |
| **134** | 2021-02-22 | … | Wnosimy o uwzględnienie w treści planu oraz części graficznej następujących uwag:<br>2) A ponadto w odniesieniu do tego terenu (10UZ) wnosimy o:<br>a) uwzględnienie możliwości pozostawienia ogrodzenia osiedla zgodnie z istniejącym stanem faktycznym<br>4) w odniesieniu do drogi 1KPJ – wnosimy o jej skomunikowanie (wydłużenie) do ul. Kukułki (o ile istnieje możliwość zachowania | 163/6, 163/7, 163/8 | | | 2) a) +<br><br>4) + | | 2) a) +<br><br>4) + | **2)**<br>a) Brak możliwości wprowadzenia zapisów w zakresie ogrodzeń do projektu uchwały w sprawie planu miejscowego z uwagi na aktualny stan prawny ustawy o pizp<br><br>**4)** brak możliwości technicznych |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | parametru jej szerokości 5m) | | | | | | | |
| **135** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **136** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **137** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **138** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **139** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **140** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **141** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **142** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **143** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **144** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **145** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **146** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **147** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **148** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **149** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **150** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **151** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **152** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **154** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **155** | 2021-02-23 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **156** | 2021-02-24 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **158** | 2021-02-24 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **159** | 2021-02-24 | … | Tj. uwaga 124 | | | | Tj. uwaga 124 | | Tj. uwaga 124 | |
| **160** | 2021-02-24 | … | **1.** Dodanie do par. 46 dotyczącego terenów 1-12ZU tj. zieleń użytkową podpunktu:<br>6) zakaz lokalizacji w granicy z terenami dróg ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych i ażurowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;<br>7) lokalizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 1,20m (w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny dróg wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę.<br>**2.** Usunięcie z podpunktu b) z punktu 1) z paragrafu 46:<br>- dróg wewnętrznych, dojazdów, utwardzeń i parkingów<br>**3.** Obszary na proponowanym planie 7ZU i 8ZU nie mają racji bytu ze względu na przecięcie przez istniejące nieruchomości, proponuje przywrócenie funkcji MN na tych obszarach jednocześnie tylko pod | | | | 1. +<br>2. +<br>3. + | | 1. +<br>2. +<br>3. + | **1.** Zgodnie z aktualnym stanem prawnym w planie miejscowym nie ustala się zapisów dotyczących ogrodzeń,<br>**2.** Na każdym z jednostek terenowych dopuszcza się ciągi komunikacyjne<br>**3.** Teren zielony |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | warunkiem równoczesnego spełnienia punktu nr 6 to jest zastąpienia ich innymi obszarami ZU wymienionymi właśnie w punktach nr 6 i 9.<br>**4.** Wszystkie tereny ZU powinny zostać rozgraniczone od innych funkcji zgodnie z wyrokiem WSA w Krakowie o sygnaturze II SA/Kr 1329/05. Tereny ZU/ZP powinny być rozgraniczone za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy tak jak są drogi publiczne.<br>**6.** Zastąpienie obszarów 7ZU i 8ZU obszarami wydzielonymi z obszaru 32MN tj. działek 263/1, 263/2, 263/3 obręb Nowa Wola i utworzenie na ich terenie obszaru ZU<br>**7.** Dopisanie w tekście planu, że teren ZU musi być publicznie dostępny<br>**8.** Wyznaczony teren 10ZU jest w rzeczywistości fikcją. Część tego obszaru jest w tym momencie wykorzystywana jako prywatne ogródki przy domach mieszkalnych. Niewielkie skrawki terenu zielonego, które pozostały przeznaczone tylko dla mieszkańców inwestycji osiedle Kolorowe 2 i 3 a nie są publicznie dostępnym terenem zielonym. Proponuje działania ze strony gminy, które spowodują że ten teren stanie się publiczny bądź jego likwidację tylko | | | 9. +/- | 4. +<br>6. +<br>7. +<br>8. +<br>9. +/- | 9. +/- | 4. +<br>6. +<br>7. +<br>8. +<br>9. +/- | wyznaczony zgodnie ze studium<br>**4.** Każda jednostka urbanistyczna wyznaczona została liną rozgraniczającą. Linie zabudowy wyznaczają teren ruchu inwestycyjnego.<br>**6.** Na terenach działek właściciel planuje realizację zabudowy<br>**7.** Zgodnie z przyjętą polityką Gminy tereny ZU nie są terenami publicznymi.<br>**8.** Wyznaczony teren |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | pod warunkiem spełnienia uwag 9 i 10.<br>**9.** Przekształcenie terenu 36MN i ewentualnie także obszaru 9U/MN na teren ZU. Brak wystarczającej ilości terenów zielonych w okolicy.<br>**10.** W przypadku gdy spełnienie punktu 9 nie byłoby możliwe bądź w jego zastępstwie proponuje wydzielenie z obszaru 34MN i przekształcenie działek lub części z wymienionych poniżej działek tj. działek nr 178/17-35 obręb Zgorzała na tereny ZU. | | | 10. +/- | 10. +/- | 10. +/- | 10. +/- | 10ZU zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.<br><br>**9.** Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium<br><br>**10.** Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium |
| **161** | 2021-02-25 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **162** | 2021-02-25 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **163** | 2021-02-25 | … | Tj. uwaga 134 | | | | Tj. uwaga 134 | | Tj. uwaga 134 | |
| **164** | 2021-02-25 | … | **1.** Dodatnie zapisów dot. „ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Projekt nie zawiera takich informacji, a zgodnie z | | | 1. +/- | 1. +/- | 1. +/- | 1. +/- | **1.** Rozdział 5 zawiera ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Część zapisów rozporządzenia jest nieaktualna i niezgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.<br>**3.** Zgodnie z ustawą o planowaniu wykładany do publicznego wglądu jest plan miejscowy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, prognoza finansowa nie podlega |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Rozporządzeniem powinien zawierać.<br>**2.**<br>**3.** Wyłożenie projektu planu z prognozą skutków finansowych.<br>**4.** Dodanie definicji pojęcia wskaźnika intensywności zabudowy – Par. 4.<br>**5.** Doszczegółowienie definicji terminu „przeznaczenie dopuszczalne” – nie doprecyzowane jest z jaką intensywności działka może być zagospodarowana pod przeznaczenie dopuszczalne – par. 4 ust.1 pkt. 3.<br>**6.** Wykluczenie powierzchni „zielonych” tarasów i stropodachów z bilansu terenu biologicznie czynnego nie znajduje uzasadnienia. Zastąpienie definicji pbc definicją z rozporządzenia – par. 4 ust.1 pkt. 5.<br>**7.** Nadanie par. 29 pkt 3 brzmienia „odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.<br>**8.** Par. 29 pkt. 8 i 9 – usunięcie w pkt 8 średnik i dodanie zapisu umożliwiającego odprowadzenie wód roztopowych oraz wód deszczowych do gruntu (na teren biologicznie czynny) | | | | 3. +<br>4. +<br>5. +<br>6. +<br>7. +<br>8. +<br>9. + | | 3. +<br>4. +<br>5. +<br>6. +<br>7. +<br>8. +<br>9. + | wyłożeniu.<br>**4.** Definicja wskaźnika intensywności zabudowy wynika z art. 15 ust. 2 pkt. 6 „maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”.<br>**5.** Przeznaczenie dopuszczalnie wskazuje jaka zabudowa poza podstawową jest możliwa na danym terenie, intensywność jest taka sama na całym terenie.<br>**6.** Przyjęto, że pbc jest liczone tylko dla zieleni na gruncie rodzimym.<br>**7.** Docelowo zakłada się że ścieki będą odprowadzane do kanalizacji .<br>**8.** Zapisy zgodnie z ustaleniami z Gminna Spółka Wodna Lesznowola.<br>**9.** Nie dopuszcza się stosowania małych turbin wiatrowych z |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | z wykorzystaniem drenu.<br>**9.** Par. 30 ust. 4 usunięcie zapisu wykluczającego instalacje małych turbin wiatrowych.<br>**10.** Par. 35 – określenie stawki procentowej w wysokości maksymalnej określonej przepisami tj. 30%.<br>**11.** Par. 36 pkt. 1 lit a – obszary 12MN 17MN, 19MN – modyfikacja zapisu doprecyzowanie jako budynek mieszkalny jednorodzinny i powtórne wyłożenie planu<br>**12.** Par. 36 pkt. 1 lit a, b – obszar 17MN – modyfikacja zapisu poprzez dodanie w pkt 1 lit. a drugiego tiretu o treści: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne;<br>**13.** Par. 36 pkt. 2 lit. f – obszary 12MN, 17MN, 19MN – zmianę zapisu na: f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.<br>**14.** Par. 36 pkt. 2 lit. i, j – obszary 12MN, 17MN, 19MN – zapisy nie pozwalają na realizację „zielonych” dachów wnoszę o nadanie następującej treści:<br>i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych | | | 11. +/- | 10. +<br>11. +/-<br>12. +<br>13. +<br>14. +/- | 11. +/- | 10. +<br>11. +/-<br>12. +<br>13. +<br>14. +/- | uwagi na gęstą zabudowę.<br>**10.** Stawkę powyżej 0 % ustala się jeśli następuje zmiana przeznaczenia, w przypadku procedowanej zmiany planu wzrostu nieruchomości nie przewiduje się.<br>**11.** MPZP dopuszcza na tych terenach zabudowę zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę.<br>**12.** Zgodnie z przyjętą polityką gminy na terenach MN usługi są funkcją dopuszczoną.<br>**13.** Na wskazanych terenach wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wprowadzone wskaźniki są adekwatne dla takiej zabudowy.<br>**14.** Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich i zielonych dachów na terenach mieszkaniowych. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0$^{o}$ – 65$^{o}$ lub w formie stropodachów o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych<br>j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych lub nawierzchnia urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych<br>**15.** Teren pod linią elektroenergetyczną powinien stanowić nieprzerwalny ciąg zieleni urządzonej. Wnoszę o przeznaczenie terenu w najbliższym sąsiedztwie linii elektroenergetycznej na publicznie dostępną zieleń urządzoną zgodnie z zapisami Studium.- dotyczy 19MN, 25MN, 2MN<br>**16.** Dot. obszaru 5MN, 7MN, 32MN, 1KPJ – przeznaczenie terenu na publicznie dostępną zieleń urządzoną, zgodnie z zapisami Studium.<br>**17.** Dot. obszaru 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 5KDL – przeznaczenie terenu na | | | 15. +/- | 15. +/-<br>16. +<br>17. + | 15. +/- | 15. +/-<br>16. +<br>17. + | **15.** Wrysowano tereny zielone zgodnie ze studium, tereny przerwano z uwagi na wydane pozwolenia na budowę.<br>**16.** Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium<br>**17.** Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium<br>**18.** Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | publicznie dostępną zieleń urządzoną, zgodnie z zapisami Studium.<br>**18.** Dot. obszaru 20MN, 25MN, 28MN, 1U/Z – przeznaczenie terenu na publicznie dostępną zieleń urządzoną, zgodnie z zapisami Studium.<br>**19.** dot. obszaru 5KDL – przyjęcie szerokości drogi 9m.<br>**20.** | | | | 18. +<br><br><br><br>19. + | | 18. +<br><br><br><br>19. + | **19.** Droga lokalna zgodnie ze standardem powinna posiadać szerokość 12m w liniach rozgraniczających. |
| **165** | 2021-02-26 | … | Wnioskujemy o powstanie terenów zielonych np. w okolicach ul. Przepiórki lub ul. Gogolińskiej. Powstanie infrastruktury sportowej: boiska sportowe, trasa do jeżdżenia na rolkach, skatepark. Wnioskujemy o wykup działek pod tereny zielone i sportowo-rekreacyjne. | | | | + | | + | Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium |
| **166** | 2021-02-26 | … | **1)** Dopisanie w tekście MPZP, że teren zieleni użytkowej (ZU) MUSI być publiczny;<br>**2)** przekształcenie terenu 181/2 Zgorzała oraz 263/3 na teren ZU;<br>**3)** paragraf 47 podpunkt 1) pkt a) proszę dodać „dojścia utwardzone”;<br>**4)** usunięcie z podpunktu b) z paragrafu 46: - dróg wewnętrznych dojazdów, parkingów; - uściślić słowo „utwardzeń” na: „utwardzeń na cele piesze”;<br>**5)** przekształcenie terenu pod usługi oświatowe przy ul. Jaskółki nr działek 178/17, 178/18, 178/19, 178/20, 178/21, 178/22, | | | | 1) +<br><br>2) +<br><br>3) +<br><br>4) +<br><br><br><br><br>5) + | | 1) +<br><br>2) +<br><br>3) +<br><br>4) +<br><br><br><br><br>5) + | **1)** Zgodnie z przyjętą polityka Gminy tereny ZU nie są terenami publicznymi<br>**2)** Na terenach 32MN, 36MN przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona<br>**3)** tereny 1KK i 2KK są obszarami kolejowymi, na tych terenach obowiązują ograniczenia związane z swobodnym przemieszkaniem się. Wzdłuż terenów KK wyznaczone są tereny dróg publicznych<br>**4)** tereny 1KK i 2KK są obszarami kolejowymi, na tych |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 178/23, 178/24, 178/25, 178/26, 178/27, 178/28, 178/29, 178/30, 178/31, 178/32, 178/33, ewentualnie: 181/2;<br>**6)** Przekształcenie terenu: 178/35 na zieleń użytkową; | | | | 6) + | | 6) + | terenach obowiązują ograniczenia związane z swobodnym przemieszkaniem się. Wzdłuż terenów KK wyznaczone są tereny dróg publicznych<br>**5)** Na terenach MN dopuszcza się usługi publiczne<br>**6)** Na terenach MN dopuszcza się zieleń urządzona |
| **167** | 2021-02-26 | … | Tj. uwaga nr 166 | | | | Tj. uwaga 166 | | Tj. uwaga 166 | |
| **168** | 2021-02-26 | … | Zgłaszam w projekcie planu:<br>**1.** Brak terenów zielonych/parku – część działek z planu nadaje się na taki obszar: dz. Za Lewiatanem przy ul. Mieczyków, nr działki 263/3 – wzdłuż linii wysokiego napięcia, część działki 181/2 (obecnie 36MN) – przy torach słabo atrakcyjna pod kątem działań deweloperskich<br>**2.** Brak utwardzonego dojścia do peronów PKP NI – tereny 1KK i 2KK sa terenami technicznymi dla linii kolejowej | | | | 1) +<br>2) + | | 1) +<br>2) + | **1.** Na terenach 32MN, 36MN przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona.<br>**2.** Tereny 1KK i 2KK są obszarami kolejowymi, na tych terenach obowiązują ograniczenia związane z swobodnym przemieszkaniem się. Wzdłuż terenów KK wyznaczone są tereny dróg publicznych |
| **169** | 2021-02-26 | … | Tj. uwaga nr 168 | | | | Tj. uwaga 168 | | Tj. uwaga 168 | |
| **171** | 2021-02-26 | … | **1.** Dodanie do paragrafu 46 dotyczącego terenów 1-12 ZU tj Zieleń Użytkowa podpunktu:<br>6) zakaz lokalizacji w granicy z terenami dróg ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych i ażurowych oraz lokalizacji i ogrodzeń o prześwicie mniejszym niż 60%; | | | | 1) + | | 1) + | **1.** Brak możliwości w aktualnym stanie prawnym ustalania zapisów w zakresie ogrodzeń |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 7) lokalizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 1,20 m (w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny dróg wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę.<br>**2.** Usunięcie z podpunktu b) z punktu 1) z paragrafu 46:<br>- dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów<br>- uściślić słowo „utwardzeń" na „utwardzeń na cele piesze"<br>**3.** Obszaru na proponowanym planie 7ZU i 8ZU nie mają racji bytu przecięcie przez istniejące nieruchomości proponuje przywrócenie funkcji MN na tych obszarach<br>**4.** Paragraf 47 podpunkt 1) pkt a) proszę dodać „dojścia – utwardzenie"<br>**5.** Zastąpienie obszarów 7ZU i 8ZU obszarami wydzielonymi z obszaru 32MN tj. działek 263/1, 263/2, 263/3 obręb Nowa Wola i utworzenie na ich terenie obszaru ZU.<br>**6.** Utrzymanie w tekście planu, że teren ZU musi | | | | 2) +<br>3) +<br>4) +<br>5) +<br>6) + | | 2) +<br>3) +<br>4) +<br>5) +<br>6) + | **2.** Na każdym terenie dopuszcza się możliwość dojścia i dojazdu.<br>**3.** Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag z I wyłożenia wprowadzono tereny ZU wzdłuż linii elektroenergetycznej .<br>**4.** tereny 1KK i 2KK są obszarami kolejowymi, na tych terenach obowiązują ograniczenia związane z swobodnym przemieszkaniem się. Wzdłuż terenów KK wyznaczone są tereny dróg publicznych<br>**5.** Właściciel planuje zabudowę działki, brak zgody na wykup terenu przez Gminę<br>**6.** Zgodnie z przyjętą polityka Gminy tereny ZU nie są terenami publicznymi |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | być publicznie dostępny.<br>**7.** Przekształcenie terenu 36 MN i ewentualnie także obszaru 9U/MN na teren ZU. | | | | 7) + | | 7) + | **7.** Na terenach 36MN i 9U/MN przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona. |
| **172** | 2021-02-26 | … | Tj. uwaga nr 168 | | | | Tj. uwaga 168 | | Tj. uwaga 168 | |
| **173** | 2021-02-26 | … | Tj. uwaga nr 171 | | | | Tj. uwaga 171 | | Tj. uwaga 171 | |
| **174** | 2021-02-26 | … | Tj. uwaga nr 166 | | | | Tj. uwaga 166 | | Tj. uwaga 166 | |
| **175** | 2021-02-26 | … | Wnoszę o pozostawienie postulatów dotychczas obowiązującego mpzp dla działek nr 643/2, 643/4, 643/5, 643/6 obręb Nowa Wola. | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny. |
| **176** | 2021-02-26 | … | **1.** Wnosimy o powstanie terenów zielonych tzw. strefy buforowej. Teren mógłby powstać np. w okolicach ulicy Przepiórki lub ulicy Gogolińskiej. | | | | 1. + | | 1. + | **1.** Zieleń wyznaczona zgodnie z obowiązującym MPZP |
| **177** | 2021-02-26 | … | Zgłaszam uwagi do projektu planu, w tym kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie i prognozie. Określone uwagi dotyczą działek ew. nr 298/2, 298/3, 298/4, 298/5, 298/8, 298/9, 298/10, 298/11, 298/13 obręb Nowa Wola. Wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w projekcie z uwzględnieniem uwag i dokonanie tych zmian.<br>**I.** Uwagi odnoszące się do strefy 9ZU, której ustanowienie jest | | | | I. + | | | **I.** Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag z wyłożenia I wprowadzono tereny ZU zgodnie ze Studium. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | planowane na działkach o numerach 298/2, 298/3, 298/4, 298/5, 298/8, 298/9, 298/10, 298/11 wchodzących w skład Nieruchomości. Zgodnie z aktualnym mpzp działki wchodzą w skład strefy 6MN. Planowana zmiana spowoduje, że racjonalne zagospodarowanie części z istniejących działek budowlanych stanie się niemożliwe. Zgodnie z projektem teren ZU ma być miejscem publicznym. Obecnie na nieruchomości prowadzony jest proces inwestycyjny zmierzający do zagospodarowania jej zgodnie z aktualnie obowiązującym MPZP.<br>W związku z powyższym:<br>1) Zgłaszający nie wyraża zgody na ustanowienie strefy 9ZU na jego gruncie (ani żadnej tego typu strefy, regulującej odmienne od pozostałej części Nieruchomości możliwe sposoby zagospodarowania poprzez ich ograniczenie, w tym przeznaczenie pod teren publiczny czy półpubliczny) i żąda nieustanawiania takich stref na Nieruchomości i usunięcia ich z Projektu (w zakresie Nieruchomości);<br>2) Zgłaszający sprzeciwia się zapisom Projektu, który określają powyższy teren jako publiczny, publicznie dostępny itd.<br>3) zgłaszający wnosi o usunięcie z projektu stref | | | | | | I. + | **III.** Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ZU w zakresie Nieruchomości<br><br>**III.** Uwagi odnoszące się do stref 29MN i 30MN, których ustanowienie jest planowane na działkach o numerach 298/2, 298/3, 298/4, 298/5, 298/8, 298/9, 298/10, 298/11. Zgodnie z aktualnym mpzp działki wchodzą w skład strefy 6MN.<br>1) Nie zgadam się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie dla stref 29MN i 30MN w zakresie: (i) wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy; (ii) zakazu zabudowy bliźniaczej i szeregowej, (iii) ograniczeń w zakresie dachów.<br>2) Wnoszę o: (i) przywrócenie w najpełniejszym zakresie, w projekcie, w odniesieniu do stref 29MN i 30MN, ustaleń w aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania, albo (ii) wprowadzenie w odniesieniu do stref 29MN i 30MN regulacji zbliżonych do postanowień art. 36 projektu. W przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag i wprowadzenia mpzp przewidującego kwestionowane rozwiązania zgłaszający zamierza wystąpić z roszczeniami | | | | III. + | | III. + | wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.<br><br>IV.<br><br>**1)** Tereny publiczne docelowo powinny być własności |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | odszkodowawczymi.<br>**IV.** Dodatkowo zgłaszam dodatkowe uwagi do rozwiązań:<br>**1)** w odniesieniu do par. 14 ust. 3 wnoszę o dodanie, że „miejscami publicznymi" w rozumieniu projektu są wyłącznie tereny będące własnością jednostek publicznych;<br>**2)** w odniesieniu do wszystkich użytych w projekcie sformułowań „oraz inne usługi publiczne" – wnoszę o zastąpienie ich sformułowaniem „w tym usługi publiczne";<br>**3)** w odniesieniu do par. 22 ust. 2 projektu – wnoszę o przywrócenie dotychczasowych odległości ograniczających zagospodarowywanie nieruchomości (5,5 metra);<br>**4)** w odniesieniu do par. 29 ust.8 projektu wnoszę o dodanie wyłączenia spod tej regulacji drobnych inwestycji, które nie powodują istotnego ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych – np. inwestycji gdzie w ramach działki budowlanej zostanie wyłączone 30%, i nie więcej niż 300 metrów kwadratowych. Wymaganie realizacji tego typu urządzeń przy każdej inwestycji (nawet drobnej) nie jest zasadne tak w kontekście kosztów i wymogów administracyjnoprawnych związanych z realizacją | | | | IV.<br>1) +<br>2) +<br>3) +<br>4) + | | IV.<br>1) +<br>2) +<br>3) +<br>4) + | **2)** wprowadzenie zapisu oraz „inne usługi publiczne".<br>**3)** wprowadzona odległość zgodnie z uzgodnieniami z instytucjami<br>**4)** Zapis wprowadzone zgodnie z uzgodnieniami i opiniami instytucji |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | tego typu urządzeń, jak i potrzeb Gminy. | | | | | | | |
| **178** | 2021-02-26 | … | Tj. uwaga 177 | | | | Tj. uwaga 177 | | Tj. uwaga 177 | |
| **179** | 2021-02-26 | … | Wnoszę o:<br>**1.** Ujęcie w planie działki o nr ew. 326 obręb Nowa Wola, jako tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonej symbolem U/MN i ustaleniu warunków zabudowy jak dla terenów oznaczonych 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 6U/MN, 8U/MN, 11U/MN, 13U/MN.<br>**2.** Wykreślenie z planu drogi dojazdowej 7KDD. | | | | 1.+<br><br>2.+ | | 1.+<br><br>2.+ | **1.** Przeznaczenie zgodne z obowiązującym mpzp.<br><br>**2.** Droga KDD zgodnie z obowiązującym mpzp |
| **180** | 2021-02-26 | … | Wnoszę o pozostawienie zapisów obecnie obowiązującego mpzp dla obszaru działek numer 643/2, 643/4, 643/5, 643/6 obręb Nowa Wola. Spółka na tym gruncie prowadzi inwestycje. | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny. |
| **181** | 2021-02-26 | … | Wnoszę o pozostawienie zapisów obecnie obowiązującego mpzp dla obszaru działek numer 256/3 obręb Nowa Wola. Spółka na tym gruncie prowadzi inwestycje. | | | | + | | + | Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny. |
| **183** | 2021-02-26 | … | Uwaga dotyczy obszaru 19, 25, 28, MN, 1U/Z oraz 29 i 30 MN – Wnoszę o przeznaczenie terenu w najbliższym sąsiedztwie | | | | + | | + | Wprowadzono w miejscach gdzie nie uzyskano pozwolenia na budowę |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | linii energetycznej na publicznie dostępną zieleń urządzoną, zgodnie z zapisami studium. Utworzenie Zielonej Osi oraz skweru centralnego w Zgorzale. | | | | | | | |
| **184** | 2021-02-26 | … | Jesteśmy współwłaścicielami działek ew. nr 166/5, 167/1, 268/12 tworzącymi ul. Kameliową chcemy przekazać bezpłatnie działki na odcinku ul. Postępu 3KDZ do ulicy Lewkonii 5KDL | | | | + | | + | Układ komunikacyjny pozostaje zgodnie z obowiązującym mpzp z 2011 r. |
| **187** | 2021-02-26 | … | **1.** Brak terenów zielonych/parku – część działek z planu nadaje się na taki obszar: - część działki 181/2 (obecnie 36MN) – przy torach słabo atrakcyjna pod kątem inwestycyjnym, działka 159 – działka znajduje się na tyłach nowowybudowanych osiedli, działka 263/1-3 – teren wzdłuż linii wysokiego napięcia,<br>**2.** Brak terenów pod szkołę – proponuje dz. ew. nr 156, 237 oraz 178. | | | | 1. +<br>2. + | | 1. +<br>2. + | **1.** Na terenach 32MN, 36MN przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona.<br>**2.** Teren 1UO przewiduje teren pod rozbudowę istniejącej szkoły, |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 410/XXXVIII/2021

Rady Gminy Lesznowola

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**Rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:
   - budowa usług publicznych oraz budowa dróg realizowana będzie za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
   - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
   - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa kanalizacji deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.
2) Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.
3) Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 410/XXXVIII/2021

Rady Gminy Lesznowola

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie**

**do uchwały Nr 410/XXXVIII/2021 Rady Gminy Lesznowola z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II**

**Podstawa prawna.**

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu). Celem uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była konieczność ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę, terenów z ograniczeniami w realizacji zabudowy oraz terenów z zakazem zabudowy kubaturowej. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy w sposób, aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny usługowo-mieszkaniowe, tereny usługowej, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako zabudowa: mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowo-mieszkaniowa, usługowa, usługowa z zielenią towarzyszącą, usługowa z zakresu usług publicznych, które ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Nowa Wola i Zgorzała znajdującej się na wschód od ul. Postępu, zachowując tym samym ciągłość zasad zagospodarowania nieruchomości.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy R I-III, które uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie znajduje się obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Plan nakazuje zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym. W planie została wyznaczona strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 oraz wyznaczono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi miejscowości Nowa Wola i Zgorzała jest to, że w większości posiada istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, prąd oraz sieć gazową. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

g) prawo własności;

Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap II zatwierdzony uchwałą Nr 83/XVIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 204, poz. 76134 z dnia 07.11.2011r.). Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

W obszarze objętym planem miejscowym znajdują się tereny zamknięte ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu stanowiące czynną linię kolejową relacji Warszawa – Radom. Poza tym na terenie objętym planem nie znajdują się inne tereny zamknięte związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic, bezpieczeństwa państwa oraz z urzędem transportu kolejowego.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części miejscowości Nowa Wola i Zgorzała na wschód od ul. Postępu polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób kontrolowany, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej co uchroni tę część miejscowości przed chaotycznym rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym jest w większości istniejąca infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu uchwały Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu) ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 marca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 14 wniosków.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2020 r. do 24 lipca 2020 r. Dnia 21 lipca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 7 sierpnia 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Projekt planu miejscowego wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 24.08.2020 r. do 18.09.2020 r. Dnia 8 września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 07 października 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu. Projekt planu miejscowego wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2020 r.

do 3 lutego 2021 r. Dnia 28 stycznia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 lutego 2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono 173 uwagi, z których 91 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione. Po terminie składania uwag wpłynęło 40 uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres gmina@lesznowola.pl.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy, w godzinach pracy urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy (www.lesznowola.eobip.pl)

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Miejscowość Nowa Wola i Zgorzała położona jest w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno, przy planowanej drodze krajowej S-7. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej, i mieszkaniowej. Miejscowość posiadają już częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizacje, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną oraz już wykształtowany układ komunikacyjny. Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w którym przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu oraz szacowane wpływy do budżetu gminy. Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu oraz nieznacznie zwiększyło transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz transport autobusowy. Projektowany układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określne w przepisach odrębnych, przez co możliwym jest budowa chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzona uchwałą Nr 661/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola przyjęta uchwałą Nr 662/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr 83/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 sierpnia 2011 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być niższe, niż wpływy do budżetu gminy. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 przedmiotową opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.

# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 maja 2021 r.

Poz. 4807



Podpisany przez:
Slawomir Ryszard Parys
Data: 2021-05-27 13:46:41


**Rozstrzygnięcie nadzorcze** Nr WNP-I.4131.103.2021.MO

**Wojewody Mazowieckiego**

z dnia 27 maja 2021 r.

dotyczy uchwały Nr 410/XXXVIII/2021 Rady Gminy Lesznowola z 22 kwietnia 2021 r. „*w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II”.*

Warszawa, 27 maja 2021 r.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

WNP-I.4131.103.2021.MO

**Rada Gminy Lesznowola**
**ul. Gminna 60**
**05 – 506 Lesznowola**

**Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 410/XXXVIII/2021 Rady Gminy Lesznowola z 22 kwietnia 2021 r. „*w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II”,* w zakresie ustaleń części:

- tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 4MN/U, 5MN/U, 10MN/U, 2U/MN, 3U/MN, 1KK i 2KK;
- tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1U/Z;
- graficznej, w zakresie, w jakim dopuszcza do możliwości realizacji zabudowy w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, w ramach terenu oznaczonego symbolem 1US;
- graficznej, w odniesieniu do obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, położonego pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami: 6KDD, 12U/MN, 13MN/U, 11U/MN, 10U/MN, 4KDD, 2KK i fragmentem południowej granicy planu.

**Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 22 kwietnia 2021 r. Rada Gminy Lesznowola podjęła uchwałę Nr 410/XXXVIII/2021 „*w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II”.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.”*.

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

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

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.

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

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

– wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1);

- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7);
- potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).

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

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

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej *„rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”*, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7 oraz w § 8 ust. 2 zd. 1, który stanowi, że: *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”.*

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania

i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia. W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

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

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.

Zgodnie z 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.

Dokonując oceny prawnej uchwały stwierdzono, że podejmując przedmiotową uchwałę naruszono w sposób istotny zasady sporządzania przedmiotowego planu miejscowego, w związku z brakiem określenia jednoznacznych ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN/U, 5MN/U, 10MN/U, 2U/MN, 3U/MN, 1KK** i **2KK**, jak również doszło do ewidentnej sprzeczności pomiędzy częścią tekstową i graficzną uchwały, w odniesieniu do tych terenów.

Z przeprowadzonej przez organ nadzoru analizy rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały wynika, że na terenach oznaczonych symbolami:

– **4MN/U, 5MN/U, 10MN/U, 2U/MN i 3U/MN** nie wyznaczono linii zabudowy, podczas gdy w tekście uchwały ustalono dla tych terenów zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, tj. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny

udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy;

- **1KK i 2KK** nie wyznaczono linii zabudowy, podczas gdy w tekście uchwały ustalono dla tych terenów zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj. maksymalną wysokość zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Organ nadzoru wskazuje, że do zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę, należy również określenie obszaru pod planowaną zabudowę, poprzez jego wyznaczenie na rysunku planu za pomocą linii zabudowy. Określenie tego obszaru **musi być jednoznaczne i precyzyjne, nie może bowiem budzić wątpliwości sposób jego zagospodarowania**. Co więcej **nie można pozostawić podmiotowi innemu niż rada gminy możliwości określenia sposobu jego zagospodarowania, albo uzależniać ustalonych w uchwale tych zasad od woli podmiotu innego niż gmina.**

Wyznaczenie linii zabudowy należy do **obligatoryjnych** ustaleń planu miejscowego. Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., *„2. 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;”*. Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., *„6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać **w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu**, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;”*. Ponadto z przepisu § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia wynika również, że *„Projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać: (...) 8) **linie zabudowy** oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu”*. Powyższe oznacza, że ustalenia w zakresie linii zabudowy należą do **obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego i winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej**. Z kolei § 8 ust. 2 zd. 1 ww. rozporządzenia stanowi, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem jego tekstu.

Zważyć przy tym należy, iż obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p. nie jest bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. **Jeżeli plan w ogóle nie przewiduje zabudowy, to oczywiście nie może przewidywać parametrów i wskaźników jej kształtowania**, **nie może również wyznaczać linii zabudowy**. Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p., jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń (Z. Niewiadomski (red.). Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Wydanie 7, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2013, s. 161).

Z przytoczonych powyżej przepisów ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., wynika jednoznacznie, że ustalenia w zakresie określenia linii zabudowy należą do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego i winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.

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

- Naczelnego Sądu Administracyjnego 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 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 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 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 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 zawarte 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.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 uchwały:

- tereny oznaczone symbolem literowym **MN/U**, przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (pkt 2);
- tereny oznaczone symbolem literowym **U/MN**, przeznaczone zostały pod zabudowę usługowo – mieszkaniową (pkt 3);
- tereny oznaczone symbolem literowym **KK**, przeznaczone zostały pod komunikację kolejową (pkt 13).

Stosownie do ustaleń zawartych w:

- § 39 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 10MN/U, 11MN/U** ustala się:*

  *1) przeznaczenie:*

  *a) podstawowe:*

  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,*
  - *zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,*

  *b) dopuszczalne:*

  - *zieleń urządzona,*
  - *sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,*
  - *drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,*
  - *wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;”;*

- § 41 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 6U/MN, 8U/MN, 11U/MN, 13U/MN ustala się:*

  *1) przeznaczenie:*

  *a) podstawowe:*

  - *zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,*
  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,*

  *b) dopuszczalne:*

  - *zieleń urządzona,*
  - *sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,*
  - *drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,*
  - *wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;”;*

- § 47 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KK, 2KK** ustala się:*

  *1) przeznaczenie:*

  *a) podstawowe:*

  - *tereny komunikacji kolejowej,*
  - *obiekty i budynki kolejowe,*
  - *kolejowa infrastruktura kolejowa,*

  *b) dopuszczalne:*

  - *sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;*
  - *drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;”.*

Zasady lokalizowania budynków w granicach terenów wyznaczonych w planie, ustalono w:

- § 2 ust. 1 pkt 6 uchwały, w brzmieniu: *„1. Plan zawiera ustalenia dotyczące: (...) 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, (...) **linii zabudowy** (...)”;*
- § 3 ust. 1 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: *„1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu: (...) 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;”;*
- § 4 ust. 1 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: *„1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;”;*
- § 7 uchwały, w brzmieniu:

  *„1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:*

  *1) 16,25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400;*

  *2) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDZ oraz od drogi zbiorczej poza obszarem opracowania;*

  *3) 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL oraz od drogi lokalnej poza obszarem opracowania;*

  *4) 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD;*

  *5) 6 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ.*

  *2. **Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami**.*

*3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:*

*1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;*

*2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.*

*4. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.".*

**Skoro zgodnie z ustaleniami uchwały, plan określa nieprzekraczalne linie zabudowy, których oznaczenie na rysunku planu stanowi jego obowiązujące ustalenie oraz, zgodnie z którymi lokalizuje się wszelkie nowo realizowane budynki, jak też rozbudowę istniejących budynków, to linie te powinny zostać wyznaczone na rysunku planu na terenach pod planowaną zabudowę**.

Tymczasem na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, **nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy** na terenach oznaczonych symbolami:

- **4MN/U**, **5MN/U** i **10MN/U**, pomimo przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, zabudowę usługową z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne, wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz ustalenia w tekście uchwały, warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy zagospodarowania tych terenów (§ 39 pkt 2 uchwały);
- **2U/MN** i **3U/MN**, pomimo przeznaczenia tych terenów pod zabudowę usługową, w tym pod usługi publiczne, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz ustalenia w tekście uchwały, warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy zagospodarowania tych terenów (§ 41 pkt 2 uchwały);
- **1KK** i **2KK**, pomimo przeznaczenia tych terenów pod obiekty i budynki kolejowe oraz ustalenia w tekście uchwały, warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy zagospodarowania tych terenów, przy czym należy wskazać, że dla tych terenów nie ustalono wymaganych art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jak też wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy, wymaganego na podstawie § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., lecz tylko maksymalną wysokość zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (§ 47 pkt 2 uchwały).

Brak wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu na powyższych terenach oznacza, że nie określono w jednoznaczny sposób zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania tych terenów, bowiem:

- nie uwzględniono zakresu ustaleń planu, dotyczącego wyznaczenia linii zabudowy, określonego w § 2 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- nie wyznaczono obszaru, na którym może być realizowana zabudowa stanowiąca ich przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określone w ustaleniach planu, w postaci nowych budynków i rozbudowywanych budynków istniejących, co narusza dyspozycję § 4 ust. 1 pkt 4, w związku z § 39 pkt 1 lit. a i pkt b tiret czwarte, § 41 pkt 1 lit. a i pkt b tiret czwarte oraz § 47 pkt 1 lit. a tiret drugie uchwały;
- nie wyznaczono obowiązującego oznaczenia graficznego ustaleń planu, którym są nieprzekraczalne linie zabudowy, co narusza dyspozycję § 3 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- nie ustalono zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w § 39 pkt 2, § 41 pkt 2 i § 47 pkt 2 uchwały, co narusza dyspozycję § 2 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- nie spełniono wymogu § 7 ust. 2 uchwały, stanowiącym o sytuowaniu zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Biorąc pod uwagę brak określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wskazane sprzeczności pomiędzy tekstem i rysunkiem planu, należy stwierdzić, że nie jest możliwa realizacja zarówno nowej, jak też rozbudowa zabudowy istniejącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN/U, 5MN/U, 10MN/U, 2U/MN, 3U/MN, 1KK** i **2KK.**

W związku z ww. rozbieżnościami pomiędzy tekstem i rysunkiem planu, należy stwierdzić, że uchwała nie określa w jednoznaczny sposób zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: 4MN/U, 5MN/U, 10MN/U, 2U/MN, 3U/MN, 1KK i 2KK. Powyższe również oznacza, że rysunek planu w odniesieniu do tych terenów nie spełnia zarówno dyspozycji wynikających z ustaleń tekstu uchwały, w zakresie obowiązku wyznaczenia linii zabudowy, ale przede wszystkich uchwała, w tym zakresie, narusza przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6, § 7 pkt 8 oraz § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zobowiązującego do jednoznacznego powiązania części graficznej z częścią tekstową uchwały.

Ewidentna sprzeczność pomiędzy częścią tekstową i graficzną uchwały, stanowi o naruszeniu dyspozycji 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. oraz o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, co na podstawie na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., skutkuje stwierdzeniem nieważności części tekstowej i graficznej uchwały,

w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 4MN/U, 5MN/U, 10MN/U, 2U/MN, 3U/MN, 1KK i 2KK.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., który stanowi, że: *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”*.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. 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 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 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 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 z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: *„Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani*

*przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.”*;

- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 *„Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis.”* (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: *„W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Cześć tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.”*;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: *„W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.”;*
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne*

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

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

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

– Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX,*

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

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

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

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny, zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części uchwały.

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 tym samym przesądza o konieczności wyłączenia go, w zakresie dotkniętym opisywanym brakiem, z obrotu prawnego. Podobne istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wiązać należy z sytuacją odwrotną, tj. określeniem na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy pomimo jednoznacznie sformułowanych, w ustaleniach części

tekstowej uchwały, zakazów związanych z realizacją zabudowy. Powyższe ustalenia uchwały stanowią o naruszeniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Organ nadzoru wskazuje, 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 m.p.z.p.. 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 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 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 m.p.z.p. 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:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego 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.”*;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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.”*;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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 uchwały 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;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3140/13;
- 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;
- 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.”*.

Jak wyjaśnił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 30 czerwca 2016 r., sygn. akt IV SA/Po 13/16: *„(...)* ***w art. 15 ust. 2 u.p.z.p, ustawodawca wyliczył obligatoryjne elementy jakie musi zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego****. Zalicza się do nich między innymi przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów*

*komunikacji i infrastruktury technicznej. § 8 ust. 2 rozporządzenia przewiduje, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Bez wątpienia rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Obowiązuje w takim zakresie w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 17 lutego 2012 r., sygn. akt II SA/Bd 1011/07, orzeczenia.nsa.gov.pl; "Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz", pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2013, s. 159). Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części testowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej, jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 13 października 2009 r., sygn. akt II SA/Lu 393/09, orzeczenia.nsa.gov.pl). (...) Jak już wyjaśniono powyżej art. 15 ust. 2 u.p.z.p. zawiera katalog obligatoryjnych elementów jakie musi zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W pkt 6 wskazanego przepisu wśród obligatoryjnych elementów planu miejscowego wymieniono m.in. 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. Natomiast w § 4 pkt 6 rozporządzenia wskazano, że 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. Jednocześnie wyjaśnienia wymaga, że przez obligatoryjność o której mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. rozumieć należy jako wymóg zamieszczenia w planie elementów wymienionych w tym przepisie wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2010 r., sygn. akt II OSK 311/10, z 13 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1566/11; z 6 września*

*2012 r., sygn. akt II OSK 1343/12, http://orzeczenia.nsa.gov.pl; Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2013, s. 161-162).”*.

Uchwała, we wskazanym powyżej zakresie, narusza w istotny sposób zasady sporządzania planu miejscowego, co na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. skutkuje stwierdzeniem nieważności części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 4MN/U, 5MN/U, 10MN/U, 2U/MN, 3U/MN, 1KK i 2KK.

Ponadto, naruszenie w istotny sposób, zasad sporządzania planu miejscowego nastąpiło w związku z zawarciem w planie ustaleń nie uwzględniających przepisów odrębnych mających zastosowanie w odniesieniu do obszaru objętego tym planem, dotyczących możliwości lokalizowania zabudowy w granicach strefy kontrolowanej przebiegającego przez obszar planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 oraz sytuowania budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego znajdującej się w obszarze planu napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV.

Stosownie do dyspozycji art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 ustawy o p.z.p. *„2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, (...) 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;”,* przy czym jedną z zasad sporządzanego planu miejscowego jest jego sporządzenie zgodnie z przepisami odrębnymi, co wynika z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. Ponadto, zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, winno odbywać się poprzez sformułowanie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Stosownie do wymogów § 4 pkt 7 ww. rozporządzenia, standardem przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego w zakresie ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, **są nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów**.

W związku z przebiegającym przez obszar objęty planem gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 400, sporządzenie projektu planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, winno uwzględniać specyfikę zasad zagospodarowania strefy kontrolowanej tego gazociągu, zgodnie z przepisami

rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640), obowiązującymi w dacie podejmowania uchwały. Stosownie do dyspozycji § 10 ust. 1 ww. rozporządzenia: *„1. Dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania,* ***strefy kontrolowane***.". Zgodnie z § 110 tego rozporządzenia *„Dla gazociągów wybudowanych: 1) przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, 2) w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę - stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia".* Z kolei na podstawie § 111 ww. rozporządzenia, utraciło swą moc obowiązującą rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055).

Z § 21 uchwały wynika, że *„Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.".* W § 3 ust. 2 pkt 4 uchwały ustalono, że: *„2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych: (...) 4) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.".* Zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu: 1) 16,25 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400;".*

Z przeprowadzonej przez organ nadzoru analizy rysunku planu wynika, że w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, znajduje się m.in. teren oznaczony symbolem **1US**, na którym wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy umożliwia lokalizowanie dopuszczonej na tym terenie zabudowy, co jednoznacznie wynika z ustaleń § 7 ust. 2 uchwały, w brzmieniu: *„2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy* ***musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami***." oraz z definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, przez którą, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 4 uchwały, należy rozumieć „*wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;"*

Zgodnie z ustaleniami § 45 pkt 1 lit. a uchwały: *„Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu* ***1US*** *ustala się: 1) przeznaczenie: a) podstawowe – usługi sportu, rekreacji, administracji, gastronomii,".* Określone w § 45 pkt 2 uchwały warunki,

zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla tego terenu, tj.: maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, geometria, rodzaj i kolorystyka dachów, rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji oznaczają, że dotyczą one budynków lokalizowanych na tym terenie.

Zarówno nieprzekraczalne linie zabudowy, jak też granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, są obowiązującymi oznaczeniami graficznymi ustaleń planu (*vide* § 3 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 4 uchwały).

Tymczasem zgodnie z § 10 ust. 3 i ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie: *„3. W strefach kontrolowanych* ***nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów*** *oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. 4.* W *strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.”.*

Dopuszczenie zabudowy na terenie 1US w granicach ww. strefy kontrolowanej, w związku z wyznaczoną na tym terenie nieprzekraczalną linią zabudowy oznacza, że doszło do naruszenia wskazanych powyżej przepisów odrębnych pomimo, iż do zagospodarowania terenu w obszarze strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi zobowiązują ustalenia § 21 uchwały, zawarte w Rozdziale 7 uchwały, dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**W uchwale nie ustalono zakazu zabudowy w określonej na rysunku planu strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, wynikającego z § 10 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie**. Ustalenia części graficznej uchwały, w tym zakresie, naruszają dyspozycję tego przepisu, a tym samym naruszają w istotny sposób zasadę sporządzania planu miejscowego, zobowiązującą do sporządzenia planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Ponadto, rysunek planu, w związku z wyznaczeniem na terenie 1US nieprzekraczalnych linii zabudowy w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, jest sprzeczny z § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały, który ustala, że nieprzekraczalne linie zabudowy zostały oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu w odległości 16,25 m od tego gazociągu.

Organ nadzoru wskazuje, 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. 15 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 ustawy o p.z.p., do zawarcia stosownych ustaleń w tym zakresie.

Nie spełnia wymagań określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5 i art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. odesłanie do przepisów odrębnych.

Organ uchwałodawczy miał możliwość uwzględnienia przepisów odrębnych np. poprzez zastosowanie linii zabudowy lub też np. poprzez wprowadzenie stosownych ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie (zarówno w części tekstowej, jak i graficznej). Organ nadzoru ponownie przy tym wskazuje, iż **nie chodzi przy tym o powtórzenie przepisu odrębnego w ramach ustaleń planistycznych, ale uwzględnienie go poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów i ograniczeń.** Oznacza to tym samym konieczność ***„konsumpcji tych przepisów”*** przez stosowne ustalenia planistyczne, które nie mogą zawierać odmiennych regulacji w stosunku do aktu hierarchicznie wyżej umocowanego w Konstytucji RP. Na takie rozumienie przepisów odrębnych wskazuje również judykatura.

Istotą regulacji planu miejscowego, **nie jest tylko i wyłącznie odwołanie się do przepisów odrębnych** obowiązujących w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

Dopuszczoną planem lokalizację zabudowy określono za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczając tym samym obszar tzw. „ruchu budowlanego”. Skoro tak, to linia ta nie może być wyznaczona z naruszeniem przepisów odrębnych. Sporządzając plan miejscowy nie chodzi bowiem o wprowadzenie ogólnego zapisu w części tekstowej bez jego korelacji z pozostałymi ustaleniami planistycznymi (część tekstowa i graficzna), ale o konkretne ustalenia w tych aktach polityki przestrzennej gminy, mające na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.). Zdaniem organu nadzoru, zgodność planu miejscowego z przepisami odrębnymi, winna również uwzględniać przy tym szczególne warunki zagospodarowania tych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.).

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

– Naczelnego Sądu Administracyjnego 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."*;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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."*;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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."*;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 lutego 2018 r., sygn. akt II OSK 1095/16: *„Do zasad sporządzenia planu miejscowego należy zasada zgodności z przepisami odrębnymi. Akt prawa miejscowego nie może być wydany z naruszeniem przepisów wyższego rzędu. Akty prawa miejscowego nie mogą wkraczać w materię ustawową, jak i być sprzeczne z regulacją ustawową. Konsekwentnie w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...) ustanowiono zasadę sporządzenia projektu planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi. Naruszenie tej zasady sporządzenia planu daje, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawę do stwierdzenia nieważności."* (Legalis Nr 1759162);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15: *„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 z 1 lipca 2014 r., sygn. akt II OSK 85/14: *„Z regulacji tej wynika obowiązek kształtowania treści planu w zgodzie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, włącznie z zakazem zabudowy.";*
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 października 2015 r., sygn. akt II OSK 3051/14: *„Reasumując stwierdzić należy, że wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. obowiązek określenia w planie miejscowym granic i sposobu zagospodarowania obszaru szczególnego*

*zagrożenia powodzią nie może być realizowany przez samo wskazanie granic takiego obszaru w części graficznej oraz formalne odwołanie się do przepisów odrębnych w części tekstowej uchwały, lecz konieczne jest także określenie przeznaczenia terenów i sposobu ich zagospodarowania, które nie będzie sprzeczne z ograniczeniami i zakazami ustanowionymi w obowiązujących przepisach odrębnych.”.*

Biorąc pod uwagę, że część rysunkowa miejscowego planu jest równorzędna z jego częścią tekstową i nie może być nieuwzględniana przy jego interpretacji (tak też w: tezie do wyroku NSA z 3 stycznia 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 685/16, *Legalis Nr 1604557*), to nie można uznać za zgodne z prawem takie sporządzenie planu miejscowego, które z jednej strony nie „konsumuje” przepisów odrębnych, z drugiej zaś strony zawiera sprzeczne regulacje w części tekstowej, w ramach której odwołuje się do sytuowania budynków z uwzględnieniem przepisów odrębnych, zaś w części graficznej wprost naruszających te przepisy.

Jeżeli zatem część graficzna planu nie odpowiada, tj. nie przystaje ze swoimi ustaleniami do przepisu odrębnego regulującego kwestie możliwości sytuowania zabudowy w odniesieniu do strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, to w przedmiotowej sprawie nie tylko doszło do naruszenia wskazanych przepisów, ale również do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy częścią tekstową i graficzną, co już samo w sobie stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz stanowi samoistną podstawę prawną do stwierdzenia nieważności uchwały w części dotkniętej wadą prawną.

Ustalenia uchwały, w powyższym zakresie, stanowią o sprzeczności części graficznej i tekstowej uchwały, a tym samym o naruszeniu dyspozycji § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zobowiązującego do powiązania rysunku planu z tekstem uchwały. Stanowisko judykatury w tym zakresie zostało przedstawione we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Biorąc powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność części graficznej uchwały, w zakresie, w jakim dopuszcza do możliwości realizacji zabudowy w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, w ramach terenu oznaczonego symbolem 1US.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie zostały również uwzględnione w planie, w związku z dopuszczeniem lokalizowania budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi zarówno **bezpośrednio pod istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną 220 kV, jak też w granicach jej pasa technologicznego**, na terenie oznaczonym symbolem **1U/Z**,

naruszając tym samym przepisy art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 6 i § 4 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., jak również przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego planem.

Ponownie należy wskazać, iż zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in.: **wymagania ochrony zdrowia** oraz **bezpieczeństwa ludzi** i mienia. Konkretyzację ww. przepisu możemy odnaleźć na gruncie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, w planie miejscowym określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Również z dyspozycji § 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. przestrzennego wynika, że określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, powinno odbywać się poprzez sformułowanie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym znajduje się istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV, w odniesieniu do której, zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 1 uchwały, wyznaczono na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 50 m – po 25 m w obie strony od jej osi. Stosownie do ustaleń § 3 ust. 2 pkt 3 uchwały, oznaczenie graficzne na rysunku planu granicy pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 220 kV, stanowi *obowiązujące ustalenie przepisów odrębnych*.

Na rysunku planu, bezpośrednio **pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 220 kV, jak też w granicach jej pasa technologicznego**, znajduje się m.in. teren oznaczony symbolem **1U/Z**, na którym obszar przeznaczony pod zabudowę, w związku z wyznaczonymi na nim nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, prawie w całości znajduje się pod tą linią oraz w granicach jej pasa technologicznego.

Zgodnie z § 44 pkt 1 lit. a tiret pierwsze uchwały: *„Dla terenu zabudowy usług z zielenią towarzyszącą oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U/Z** ustala się: 1) przeznaczenie: a) podstawowe: – zabudowa usługowa z zakresu: zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,”*.

W § 4 ust. 1 pkt 7 i pkt 8 uchwały ustalono, że: *„1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 7) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu; 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub*

*częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.”.*

Zgodnie z § 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), poprzez budynek użyteczności publicznej należy rozumieć *„budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;”.*

Ustalone w planie przeznaczenie terenu 1U/Z oznacza, że w jego granicach dopuszczona została lokalizacja budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Zgodnie z § 1 pkt 1 lit. c zarządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z 12 marca 1996 r. w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (M. P. poz. 231), czynnikiem szkodliwym dla zdrowia ludzi jest m.in. promieniowanie jonizujące, jeżeli jego stężenie lub natężenie oraz czas trwania stwarza zagrożenie dla zdrowia ludzi.

Stosownie do § 1 pkt 2 ww. zarządzenia: *„2) pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zwanymi dalej "pomieszczeniami" są:*

*a) pomieszczenia mieszkalne, pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt chorych w budynkach służby zdrowia oraz przeznaczone na stały pobyt dzieci i młodzieży w budynkach oświaty, a także pomieszczenia przeznaczone do przechowywania produktów żywnościowych - zwane dalej "pomieszczeniami kategorii A",*

*b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi w budynkach użyteczności publicznej inne niż zaliczone do pomieszczeń kategorii A oraz pomieszczenia pomocnicze w mieszkaniach – zwane dalej "pomieszczeniami kategorii B".”.*

W związku z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w przedmiotowym przypadku zastosowanie będzie miał § 314 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym: *„Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi **na pobyt ludzi** nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych”*. Podkreślić przy tym należy, iż zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia, pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi są pomieszczeniami przeznaczonymi **zarówno na stały, jak i na czasowy pobyt ludzi**.

W § 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia ustalono, że *„1. Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. 2. Do uciążliwości, o których mowa w ust. 1, zalicza się w szczególności: 1) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych;”*.

Tymczasem, Rada Gminy Lesznowola nie zastosowała się do wyżej przywołanych przepisów odrębnych, bowiem pomimo ustaleń § 22 ust. 1 uchwały, w brzmieniu: *„1. Przy lokalizowaniu budynków w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego tej linii (pas terenu o szerokości 50 metrów – po 25 metrów na każdą stronę licząc od osi linii elektroenergetycznej).”*, dopuściła na rysunku planu, bezpośrednio pod tą linią oraz w granicach jej pasa technologicznego, do realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zarówno na stały, jak i na czasowy, co wynika z ustalonego przeznaczenia tego terenu, jak i wyznaczonych na nim nieprzekraczalnych linii zabudowy, które stosownie do ustaleń § 7 ust. 2 uchwały, nakazują sytuowanie nowej zabudowy zgodnie z tymi liniami ustalonymi na rysunku planu.

Tym samym nie została spełniona dyspozycja wskazanych przepisów odrębnych, do uwzględnienia których zobowiązuje art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., jak również ustalenia samej uchwały zawarte w jej § 22 ust. 1. Powyższe stanowi także o sprzeczności pomiędzy ustaleniami § 22 ust. 1 uchwały i rysunkiem planu, w związku z ustalonym przeznaczeniem terenu 1U/Z pod zabudowę budynkami z pomieszczeniami na pobyt ludzi oraz ich lokalizacją w zasięgu pasa technologicznego

napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV oraz bezpośrednio pod nią. Sprzeczność ustaleń rysunku planu z ustaleniami tekstu uchwały stanowi o istotnym naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zobowiązującego do powiązania części graficznej z częścią tekstową uchwały.

Organ nadzoru wskazuje, że ograniczenia w zagospodarowaniu terenów winny zostać w sposób jednoznaczny określone w planie miejscowym, poprzez zawarcie stosownych ustaleń, co więcej ustalenia te winny „konsumować" obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że uchwała narusza przepisy § 314, w związku z § 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi oraz przepisy: art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 6 i naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Powyższe stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, co na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. oznacza konieczność stwierdzenia nieważności części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1U/Z.

Kwestia dotycząca ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego była już przedmiotem stanowiska judykatury, w tym m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z 12 maja 2015 r. sygn. akt. II SA/Łd 143/15: *„W przepisie § 21 pkt 6 lit. "j" oraz § 30 ust. 1 pkt 4 uchwały wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Tymczasem uwzględniając okoliczność, iż przepisy prawa budowlanego dokonują rozróżnienia dwóch kategorii obiektów (przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi) za wskazane uznać wypada zawarcie w tekście planu – przy wprowadzeniu zakazu lokalizowania obiektów na pobyt stały – przepisów określających zasady lokalizacji (bądź zakaz lokalizacji) obiektów przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi.".*

Konieczność uwzględnienia ww. przepisów przy sporządzaniu planów miejscowych była już przedmiotem stanowiska judykatury i została m.in. wyrażona w wyrokach:

– Naczelnego Sądu Administracyjnego z 9 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt II OSK 3083/13, w którym Sąd stwierdził: *„Zaznaczyć trzeba, że skoro linie elektroenergetyczne już istnieją, to tym bardziej przy sporządzaniu planu miejscowego, ich przebieg powinien być precyzyjnie wskazany na rysunku planu, zaś ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, jakie wynikają, w związku z ww. infrastrukturą,*

*winny być w sposób jednoznaczny określone w planie miejscowym, co wynika wprost z wymogu art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p. Niezrozumiałe jest zatem twierdzenie, Sądu pierwszej instancji, że "Dokładny przebieg linii energetycznej zostanie określony dopiero w projekcie budowlanym", co jest sprzeczne z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym to projekt budowlany musi być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a nie odwrotnie. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego trafnie argumentuje skarżący kasacyjnie, że Sąd pierwszej instancji wprawdzie zwraca uwagę, że ustalenia § 28 ust. 2 uchwały, umożliwiają lokalizację infrastruktury na całym obszarze objętym planem, a więc również na terenach rolnych i leśnych, co jest niedopuszczalne, gdyż "może prowadzić do obejścia wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne", z drugiej jednak strony Sąd nie dostrzega analogii pomiędzy zakwestionowanymi ustaleniami § 28 ust. 2 uchwały, a regulacjami niezakwestionowanymi w odniesieniu do "orientacyjnych przebiegów napowietrznych pasów linii elektroenergetycznych", a tym samym przebiegu samych linii. Tymczasem takie ujęcie w planie oznacza również możliwość budowy linii, w sposób dowolny w ramach obszaru objętego planem miejscowym, w tym również w ramach terenów rolnych i leśnych. Co więcej Sąd nie zwrócił uwagi na fakt, że "orientacyjny przebieg" owych linii na rysunku planu miejscowego uwidoczniony został również na terenach rolnych i leśnych, a więc w odniesieniu, do których stwierdził nieważność. Zgodzić się też trzeba ze skarżącym kasacyjnie, że z jednej strony plan dopuszcza do realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (§ 40 pkt 1 § 42 ust. 2 pkt 1 i § 45 pkt 1 uchwały), zaś z drugiej wprowadza m.in. zakaz budowy takich budynków (§ 32 ust. 2, § 33 ust. 2 i § 34 ust. 2 uchwały). Co więcej, nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego, wskazują na możliwość zabudowy mieszkaniowej również bezpośrednio pod liniami, jak i w granicach ich pasów technologicznych. Takie zagospodarowanie terenu, wzajemnie się wyklucza, dlatego też Rada Gminy powinna w tym przypadku określić linie rozgraniczające terenów o różnych zasadach zagospodarowania (art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.).";*

– Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 września 2016 r. w sprawie sygn. akt II OSK 3135/14, w którym Sąd stwierdził: *„Następnie odnieść należy się do kwestii dotyczących linii energetycznych i ich stref ochronnych przebiegających przez teren objęty planem miejscowym. W warunkach niniejszej sprawy ich przebieg oznaczony został wprawdzie w części graficznej planu miejscowego jednakże w części tekstowej brakuje dla tych terenów odpowiednich zapisów, w tym co do ograniczeń w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu.*

*Zgodnie zaś z art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p. w planie miejscowym można wprowadzić zakaz zabudowy. Słusznie tym samym Sąd I instancji uznał, że zapisy kontrolowanego planu miejscowego powinny uwzględniać m.in. ograniczenia dotyczące zabudowy na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, których źródłem jest § 314 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. Generalne dopuszczenie na tych terenach zabudowy, w tym m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wbrew obowiązującemu powszechnie na tego rodzaju terenie zakazowi wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi stanowi tym samym istotne naruszenie prawa, które uzasadniało stwierdzenie nieważności odpowiednich zapisów planu.";*

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 940/14, w którym Sąd stwierdził: *„Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Uzasadniając wniosek o stwierdzenie nieważności powyżej opisanych w pkt 7 zapisów miejscowego planu, Wojewoda Mazowiecki wskazał, że w granicach planu zlokalizowane są linie elektroenergetyczne 110 kV i 220 kV, na rysunku planu została również wrysowana strefa ochrona o szerokości 38 m (czyli po 19 m po obu stronach linii) dla linii elektroenergetycznej 110 kV oraz o szerokości 70 m (czyli po 35 m po obu stronach linii) dla linii elektroenergetycznej 220 kV. Wojewoda Mazowiecki wskazał ponadto, że w tekście uchwały, brak jest jakichkolwiek ustaleń w zakresie ww. linii, jak i ich stref ochronnych. Zgodnie z § 314 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Skoro cytowany wyżej przepis § 314 rozporządzenia zawiera zakaz inwestowania na nieruchomościach, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, "miejsca dostępne dla ludności", a co za tym obszar oddziaływania powinny zostać określone z uwzględnieniem nieruchomości, które zgodnie z planem mogą zostać zabudowane w sposób powodujący ziszczenie się przesłanek określonych w § 314 rozporządzenia.";*

– Naczelnego Sądu Administracyjnego z 3 grudnia 2019 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2933/19, w którym Sąd stwierdził: „*Wskazany na rysunku planu pas o szerokości 20 m wprowadza wątpliwości i niejasność w odczytywaniu zapisów planu, rozumianego łącznie jako tekst i załącznik graficzny, a także niepewność co do możliwości korzystania z terenów objętych tym pasem. Pas ten może bowiem sugerować, że istnieje ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości położonych w jego zasięgu. 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.*

*Organ planistyczny winien ustalić przepisy normujące strefy ochronne linii energetycznych i rozważyć, czy przepisy te obejmują ustanawianie stref ochronnych dla linii 110 kV. Bez wskazania przepisów nakazujących ustanowienie stref ochronnych dla określonych linii energetycznych, bądź braku takich przepisów, nie można ocenić postanowień m.p.z.p. dotyczących linii 110 kV. Organ planistyczny winien ocenić, czy w odniesieniu do strefy linii energetycznej 110 kV istnieją określone przepisy prawa, a jeśli tak to jakie i czy przedstawiony do uchwalenia projekt m.p.z.p. respektuje te przepisy.*

*W szczególności zwrócić należy uwagę na § 314 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który stanowi, iż budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych, przy czym nie określa tych stref. Rozważenia wymaga stosowanie Polskich Norm. Od dnia 1 stycznia 2003 r. stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne - stosownie do art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz.U. z 2015, poz.1483), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r. Polskie Normy nie należą bowiem do systemu źródeł prawa powszechnie obowiązującego, co wynika wprost z art. 87 Konstytucji RP stanowiącego, że źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia (ust. 1), a na obszarze działania organów, które je ustanowiły także akty prawa miejscowego (ust. 2). Powołanie się na Polską Normę w określonym przepisie prawa nie zmienia jej dobrowolnego statusu, chyba*

*że ustawodawca świadomie ten status zmieni, co jednak jest możliwe tylko przez wyraźne wskazanie tego w przepisach określonej ustawy (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 marca 2019r. sygn. akt II OSK 1214/17 – publik. CBOSA; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 27 lipca 2016 r., sygn. akt II SA/Po 307/16 – ONSAiWSA 2018/2/28, LEX nr 2110181).*

*Niemniej jednak w przypadku linii energetycznych pojawia się kwestia stosowania normy PN-E-05100-1:2000 (uprzednio PN-E-05100-1) – Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa. Norma ta dotyczy linii napowietrznych o napięciu znamionowym 110, 220, 400 i 750 kV i określa odległości od linii do najbliższych części budynków (m) zapewniające nieprzekroczenie wielkości pola elektromagnetycznego, tzw. strefy ochronne linii energetycznych. Strefa ochronna jest pasem wyłączonym z jakiegokolwiek użytku, na którego obszarze nie jest możliwa jakakolwiek zabudowa, nie powinno się też prowadzić w strefie ochronnej jakichkolwiek prac. Wyznaczenie strefy ochronnej w pasie przylegającym do linii energetycznych podyktowane jest koniecznością ochrony ludzi przed działaniem pola elektrycznego i elektromagnetycznego znajdującego się w bliskości przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, ochrona ludzi i mienia przed skutkami awarii linii, jak np. jej zerwanie. Szerokość powyższych stref ochronnych (i pasów technologicznych) została określona w PN m.in. na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. Nr 192, poz.1883).*

*W przypadku linii 110 kV odległość ta wynosi dla obszarów, otaczających źródła pola elektromagnetycznego, w którym natężenie pola elektromagnetycznego przekracza wartość 10kV/m – 4m, a dla obszarów, otaczających źródła pola elektromagnetycznego, w którym natężenie pola elektromagnetycznego wynosi od 1kV/m do 10kV/m – 14,5m.*

*Zaznaczyć należy, że skoro linie elektroenergetyczne już istnieją, to tym bardziej przy sporządzaniu planu miejscowego, ich przebieg powinien być precyzyjnie wskazany na rysunku planu, zaś ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, jakie wynikają z istnienia tej infrastruktury, winny być w sposób jednoznaczny określone w planie miejscowym, co wynika z art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p. i § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Wymogu tego nie może zastąpić naniesienie na rysunku planu elementów informacyjnych, o jakich mowa w § 7 pkt 9 tegoż rozporządzenia. Jeśli bowiem istnieje konieczność istnienia strefy ochronnej dla określonych linii energetycznych, to należy strefę*

*ochronną o szerokości odpowiedniej dla danej linii nanieść na rysunku planu. Rozważania te nie dotyczą linii energetycznych podziemnych.”;*

– Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 lipca 2020 r. w sprawie sygn. akt II OSK 941/20, w którym Sąd stwierdził: *„Nie można się również zgodzić z twierdzeniem strony skarżącej, że żadne przepisy nie regulują kwestii utworzenia strefy ochronnej wzdłuż linii wysokiego napięcia 110 kV. Wprawdzie brak jest regulacji, które wprost nakazywałyby utworzenie takiej strefy, lecz obowiązek taki wynika pośrednio m.in. z przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (w dacie uchwalenia planu kwestie te regulowało rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. poz. 1883), a od 1 stycznia 2020 r. obowiązuje rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku - Dz. U. poz. 2448).”.*

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, że na nieuwzględnienie w planie, przepisu § 314 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w związku z dopuszczeniem do lokalizowania budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, wskazywał również Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w pismach z 6 grudnia 2019 r., znak: WOOŚ-III.410.745.2019.JD oraz z 24 marca 2020 r., znak: WOOŚ-III.410.745.2019.JD.2.

Do naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, w tym do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy ustaleniami uchwały i rysunkiem planu doszło również w zakresie braku jednoznacznego określenia zasad budowy układu komunikacyjnego, w związku z brakiem ustalenia przeznaczenia terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, położonego pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami: 6KDD, 12U/MN, 13MN/U, 11U/MN, 10U/MN, 4KDD, 2KK i fragmentem południowej granicy planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zakres przedmiotowy i granice tej kompetencji skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. zgodnie, z którym powyższe zasady powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu

komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w:

- § 2 ust. 1 pkt 1 i pkt 10 uchwały, w brzmieniu: *„1. Plan zawiera ustalenia dotyczące: 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; (...) 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.”;*
- § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały, w brzmieniu: *„1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu: (...) 5) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu.”;*
- § 6 ust. 2 i ust. 3 uchwały, w brzmieniu: *„2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów. 3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.”;*
- § 24 ust. 1 uchwały, w brzmieniu: *„1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KPJ, oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.”;*
- § 48 ust. 1 uchwały, w brzmieniu: *„1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.”*.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy rysunku planu wynika, że nie ma na nim terenu przeznaczonego pod drogę dojazdową, oznaczonego symbolem 5KDD, o którym mowa w § 49 uchwały. Na rysunku planu nie zostało określone, za pomocą symbolu cyfrowo – literowego, przeznaczenie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, położonego pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami: 6KDD, 12U/MN, 13MN/U, 11U/MN, 10U/MN, 4KDD, 2KK i fragmentem południowej granicy planu.

Wskazana sprzeczność pomiędzy ustaleniami tekstu uchwały i rysunku planu stanowi o naruszeniu dyspozycji § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., który zobowiązuje do umożliwienia jednoznacznego powiązania części graficznej z częścią tekstową uchwały.

Organ nadzoru wskazuje, że stosownie do wymogów ustaleń art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Zgodnie z § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., ustalenia tekstu projektu planu miejscowego dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. Stosownie do § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., projekt rysunku planu powinien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia. Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., na rysunku projektu planu miejscowego stosuje się podstawowe oznaczenia literowe, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia.

Z przepisów art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., jednoznacznie wynika, że jednym z głównych zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zarazem zasadą jego sporządzania, jest przesądzenie o przeznaczeniu terenów objętych jego granicami. Także z tego przepisu wynika, że odmienne przeznaczenia, a także odmienne sposoby zagospodarowania, winny być ujmowane w ramach oddzielnych jednostek terenowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

**Przeznaczenie terenu określone przez radę gminy, w planie miejscowym, musi być jednoznaczne i precyzyjne, nie może bowiem budzić wątpliwości, sposób jego zagospodarowania.** Co więcej nie można pozostawić podmiotowi innemu niż rada możliwości określenia tego przeznaczenia, albo też uzależniać ustalonego w uchwale przeznaczenia od woli podmiotu innego niż gmina. Powyższe dotyczy również zasad zagospodarowania. Zmiana zaś przeznaczenia terenu, a także zasad zagospodarowania może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Powyższe stanowisko możemy odnaleźć w orzecznictwie np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 sierpnia 2012 r.,

sygn. akt II OSK 1334/12, publik. http://orzeczenia.nsa.gov.pl. oraz w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12.

Kwestia dotycząca wymogu określenia w planie miejscowym przeznaczenia terenu znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym również m.in. w wyroku:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12 lutego 2012 r., sygn. akt II OSK 2460/12;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 października 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1108/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 508/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1141/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12.

Brak ustalenia na rysunku planu podstawowego i obowiązującego elementu planu miejscowego, jakim jest przeznaczenie terenu, poprzez brak ustalenia przeznaczenia obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, położonego pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami: 6KDD, 12U/MN, 13MN/U, 11U/MN, 10U/MN, 4KDD, 2KK i fragmentem południowej granicy planu, stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, w związku z brakiem uwzględnienia dyspozycji przepisów: art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1, § 7 pkt 7 i § 8 ust. 2 zd. 1, w związku z § 4 pkt 9 lit. a i lit. b rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Naruszenie wskazanych powyżej przepisów ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., skutkuje, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., stwierdzeniem nieważności ustaleń części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, położonego pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami: 6KDD, 12U/MN, 13MN/U, 11U/MN, 10U/MN, 4KDD, 2KK i fragmentem południowej granicy planu.

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 konieczność wyeliminowania części ustaleń uchwały, w zakresie wskazanym w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego, z obrotu prawnego.

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

- art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 15 ust. 2 pkt 10, w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1, § 4 pkt 9 lit. a i lit. b, § 7 pkt 7, § 8 ust. 2 zd. 1 i § 9 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie jednoznacznego określenia przeznaczenia terenu;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6, § 7 pkt 8 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- art. 15 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1, § 2 pkt 6, § 4 pkt 7 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z § 10 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, w zakresie określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- art. 15 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1, § 2 pkt 6, § 4 pkt 7 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z § 3 pkt 6, § 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, § 314 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz § 1 pkt 1 lit. c, § 1 pkt 2 zarządzenia w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w zakresie określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie konieczności powiązania części tekstowej z częścią graficzną;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych, które byłyby inne gdyby do powyższych naruszeń nie doszło.

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.

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 z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, które szczegółowo przedstawiono w uzasadnieniu niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 410/XXXVIII/2021 Rady Gminy Lesznowola z 22 kwietnia 2021 r. „*w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II”,* 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, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

*Konstanty Radziwiłł*
*Wojewoda Mazowiecki*

/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym ważnym kwalifikowanym certyfikatem/