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

„ WIEJSKA - GRANICZNA ”

Obejmujący tereny położone w północnej części miasta,

w rejonie ulic: Wiejskiej i Granicznej

w P Ł O Ń S K U

Uchwała Nr XXVII/143/07 Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 20 grudnia 2007r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia 27 stycznia 2008 r. nr 6, poz. 191.

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

arch. arch. Stanisław Korpanty
Grzegorz Piekarski
Sławomir Tabor

Płońsk 2007 r

Uchwała Nr XXVII/143/07
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 20 grudnia 2007r.

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WIEJSKA - GRANICZNA", obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna.

Na podstawie art.18,ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591-tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz. 717 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Płońsku nr XXXVIII/58/2004 z dnia 22 września 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta,

Rada Miejska w Płońsku, po stwierdzeniu zgodności ze „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk " (uchwała nr XLVII/32/2002 z dnia 5 września 2002 r , **postanawia co następuje**:

R O Z D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta **„WIEJSKA - GRANICZNA"**, obejmujący północną część obszaru miasta Płońsk, położoną w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części uchwały:
   a) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
   b) części graficznej, na którą składa się rysunek w sali 1: 2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
   d) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z dziewięciu rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne;
II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
IV. Ochrona środowiska i przyrody;

V. Kształtowanie przestrzeni publicznej;

VI. Komunikacja;

VII. Infrastruktura techniczna;

VIII. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów;

IX. Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
   - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o odpadach,
   - Prawo wodne,
   - Prawo budowlane,
   - Ustawa o drogach publicznych,
   - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   - Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczpospolitej Polski

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej parteru na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;
9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu,

z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);

10. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy w której należy lokalizować budynek. Ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałej części oraz dla innych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
11. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź będącymi w użytkowaniu rolnym lub leśnym;
12. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni całkowitej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
14. **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć część lub całość terenu funkcjonalnego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i liniami podziału, do którego inwestor musi uzyskać prawo dysponowania na cele budowlane przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę;
15. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
16. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych potrzeb mieszkańców (np. handel detaliczny, drobna i nieuciążliwa produkcja, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura, rekreacja i wypoczynek) w obiektach o powierzchni użytkowej ograniczonej do 300 m²;
17. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta;
18. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć; usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości,

których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a których funkcjonowanie:

- nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
- w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;

19. **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wszelkie wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowania służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
20. **obiekcie obsługi technicznej miasta** - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
21. **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
22. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć cześć działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;
23. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy cieplne, biomasę itp.
24. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
25. **terenach zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach i ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych;

§ 4.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

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

2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska i przyrody;
4. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
8. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazowa opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
3. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
   a) granic obszaru objętego planem, oznaczonych literami **ABCDEF**;
   b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   c) obowiązujących linii zabudowy (jako zwartych pierzei usługowych);
   d) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   e) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów: **MNW**, **MNW.U, MN**, **MN.U**, **MNO**, **E**, **WR**, **KDŻ**, **KDL** i **KDD**.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ulic, wynikającą z uściślenia ich przebiegu na etapie opracowania projektu technicznego, w uzgodnieniu z zarządzającym drogą oraz właścicielem terenu.
3. Linie wewnętrznych podziałów nie stanowią ustaleń niniejszego planu - pokazane zostały w sposób orientacyjny i stanowią jedynie zasadę podziału na działki budowlane.

R O Z D Z I A Ł II

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7

Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych obszaru objętego ustaleniami planu, oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej o średnim wskaźniku zabudowy (30-50%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MNW**;
2. teren zabudowy mieszkaniowej i usług podstawowych o średnim wskaźniku zabudowy (30-50%), oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW.U**;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
4. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych o niskim wskaźniku zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.U**;
5. tereny zabudowy siedliskowej (gospodarstwa o preferowanej produkcji ogrodniczej i warzywniczej) o niskim wskaźniku zabudowy (do 20%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MNO**;
6. teren istniejących urządzeń melioracyjnych (odkryty rów odwadniający), oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**;
7. tereny infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
8. tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
9. tereny dróg publicznych – ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
10. tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 8.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej o średnim wskaźniku zabudowy (30-50%), oznaczonych symbolami:

4 MNW - pow. ok. 0,50 ha,
5 MNW - pow. ok. 1,63 ha,
6 MNW - pow. ok. 0,51 ha,
7 MNW - pow. ok. 1,54 ha,
8 MNW - pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową o średnim wskaźniku zabudowy działki - maksimum 50 % powierzchni działki (jako preferowana - zabudowa typu szeregowego);
2. Adaptacja istniejącej zabudowy na terenie **7 MNW**;

3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze:**1KDZ** - **3KDZ** i lokalne:**17KDL** - **21KDL**), zapewniający powiązanie z istniejącą drogą krajową nr 7 oraz układem komunikacyjnym miasta, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 600 m^2 a szerokość frontu działki minimum 18,0 m;
8. Zakaz łączenia kilku działek budowlanych w jedną działkę;
9. Minimum 25% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami

    na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
13. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12,0 m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy w sposób uwzględniający wzajemne spadki połaci dachowych, wysokości gzymsów, kalenicy i krawędzi dachów;
14. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt.10;
15. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

16. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
17. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu);
18. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
19. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
21. Przy zagospodarowaniu terenu **4MNW**, należy uwzględnić możliwość lokalizacji wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4kV na przyległym terenie **34 E**, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock – Dystrybucja Wschód Sp. z o.o. w Ciechanowie;
22. Przy zagospodarowaniu terenów **7MNW** i **8MNW** należy uwzględnić elementy istniejącej infrastruktury technicznej - linia elektroenergetyczna SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu;
23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się;

    dla terenu **4 MNW** w wysokości 15 %,
    dla terenu **5 MNW** w wysokości 15 %,
    dla terenu **6 MNW** w wysokości 15 %,
    dla terenu **7 MNW** w wysokości 15 %,
    dla terenu **8 MNW** w wysokości 15 %.

§ 9.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług podstawowych o średnim wskaźniku zabudowy (30-50%), oznaczonego na rysunku planu symbolem:

3 MNW.U - pow. ok. 1,44 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa o średnim wskaźniku zabudowy działki – 30-50 % powierzchni działki;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - nieuciążliwe usługi podstawowe, stanowiące maksimum 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi

technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;

5. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcza **1KDZ** i lokalna ul. Wiejska), zapewniający powiązanie z istniejącą drogą krajową nr 7 oraz układem komunikacyjnym miasta, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Obowiązująca linia zabudowy od ulic (istniejąca ul. Wiejska i planowana ulica **2KDZ**) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Nieprzekraczalną linię zabudowy od sąsiednich terenów w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 400 m^2;
10. Minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
11. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
12. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zwartej, o wysokości od 2 do 3 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem ustaleń określonych powyżej (pkt.11);
14. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
15. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji pompowni ścieków sanitarnych;
16. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12 m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy w sposób uwzględniający wzajemne spadki połaci dachowych, wysokości gzymsów, kalenicy i krawędzi dachów;
17. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4kV na przyległym terenie **34 E**, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock – Dystrybucja Wschód Sp. z o.o. w Ciechanowie;
18. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;

19. Dla mieszkańców należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

20. Dla funkcji usługowych należy dodatkowo zapewnić jako minimum:

a) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii ,
c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

nie mniej jednak niż w ilości określonej dla w/w funkcji;

21. Każda działka musi posiadać osłonięte i zadaszone miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako zbiorcze, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;

22. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;

23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);

24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15 %.

§ 10

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku zabudowy działki (do 30%), oznaczonych symbolami:

9 MN - pow. ok. 0,61 ha,
10 MN - pow. ok. 2,10 ha,
11 MN - pow. ok. 3,21 ha
12 MN - pow. ok. 1,49 ha,
13 MN - pow. ok. 0,62 ha,
14 MN - pow. ok. 4,64 ha,
15 MN - pow. ok. 1,24 ha,
16 MN - pow. ok. 1,38 ha,
17 MN - pow. ok. 1,41 ha,
18 MN - pow. ok. 1,42 ha,
19 MN - pow. ok. 1,33 ha,
20 MN - pow. ok. 1,33 ha,
21 MN - pow. ok. 1,42 ha,
22 MN - pow. ok. 1,38 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na adaptację, rozbudowę i realizacje nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku zabudowy działki – maksimum 30% powierzchni działki;

2. Adaptacja dokonanych podziałów geodezyjnych oraz istniejącej zabudowy na terenach **11MN** - **14MN**;

3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze:**1KDZ** - **3KDZ**, lokalne: **4KDL** - **9KDL**, **11KDL**, **13KDL** - **15KDL**, **17KDL**-**18KDL** i dojazdowe: **22KDD** – **28KDD**, **30KDD**, **32KDL**, **34KDL**), zapewniający powiązanie z istniejącą drogą krajową nr 7 oraz układem komunikacyjnym miasta, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 300 m^2 a szerokość frontu działki minimum 10,0 m;
8. Zakaz łączenia kilku działek budowlanych w jedną działkę;
9. Minimum 25% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe;
    -10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorcze i sąsiednie tereny;
11. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
13. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12,0 m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy w sposób uwzględniający wzajemne spadki połaci dachowych, wysokości gzymsów, kalenicy i krawędzi dachów;
14. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt.10;
15. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

16. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
17. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu) a przypadku działki o funkcji mieszkalno-usługowej ich ilość należy zwiększyć o wielkości wynikające z § 9 pkt.19;
18. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
19. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
21. Przy zagospodarowaniu terenu **16 MN** należy uwzględnić możliwość lokalizacji wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4kV na przyległym terenie **37 E**, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock – Dystrybucja Wschód Sp. z o.o. w Ciechanowie;
22. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić elementy istniejącej infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracyjne (rurociągi i studzienki) na terenach **14 MN** - **17 MN**, (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 pkt.3, 5 i 6);
23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenów **9 MN** - **22 MN** w wysokości 15 %.

§ 11

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych o niskim wskaźniku zabudowy (do 30%), oznaczonych symbolami:

1 MN,U - pow. ok. 1,42 ha,
2 MN,U - pow. ok. 0,48 ha,
23 MN,U - pow. ok. 0,42 ha,
24 MN.U - pow. ok. 0,42 ha,
25 MN.U - pow. ok. 0,39 ha,
26 MN.U - pow. ok. 0,39 ha,
27 MN.U - pow. ok. 0,42 ha,
28 MN.U - pow. ok. 0,41 ha,
29 MN.U - pow. ok. 1,22 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskim wskaźniku zabudowy działki – maksimum 30% powierzchni działki;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - nieuciążliwe usługi podstawowe, stanowiące maksimum 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkaniowego;

3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
5. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze:**1KDZ** i **2KDZ**, lokalne: **4KDL** - **14KDL** i dojazdowe: **29KDD** - **35KDD**), zapewniający powiązanie z istniejącą drogą krajową nr 7 oraz układem komunikacyjnym miasta, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 500 m^2 a szerokość frontu działki minimum 18,0 m;
8. Minimum 25% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Dla terenu **1MN.U** obowiązująca linia zabudowy od planowanych ulic: **2KDZ**, **4KDL** i **13KDL** odległości 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Dla terenu **1MN.U** nieprzekraczalna linia zabudowy od sąsiednich terenów w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Dla terenu **2 MN.U** obowiązująca linia zabudowy od planowanych ulic: **2KDZ**, **7KDL** i **14KDL** odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 3 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami

    na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
14. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
15. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (do 2 kondygnacji o maksymalnej wysokości 10,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt.11;
16. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12 m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie

równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy w sposób uwzględniający wzajemne spadki połaci dachowych, wysokości gzymsów, kalenicy i krawędzi dachów;

17. Dla terenów **1MN.U** i **2MN.U** ustala się realizację zabudowy o zwartych pierzejach ulicznych o charakterze usługowym (uwzględniając obowiązujące linie zabudowy ustalone dla tych terenów), w oparciu o kompleksowy projekt architektoniczno-urbanistyczny

18. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

19. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;

20. Dla działki z funkcją mieszkaniową należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu);

21. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe, rampy itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w § 9 pkt.19;

22. Każda działka musi posiadać osłonięte i zadaszone miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako zbiorcze, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;

23. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;

24. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);

25. Przy zagospodarowaniu terenu **1MN.U** (w sąsiedztwie drogi lokalnej **4KDL**) należy uwzględnić możliwość lokalizacji wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4kV na przyległym terenie **35E,** zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock – Dystrybucja Wschód Sp. z o.o. w Ciechanowie;

26. Przy zagospodarowaniu terenu **29MN.U** należy uwzględnić urządzenia sieci melioracyjnej (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 pkt.3 i 6);

27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

dla terenu **1 MN.U** w wysokości 15 %,
dla terenu **2 MN.U** w wysokości 15 %,
dla terenu **23 MN.U** w wysokości 15 %,
dla terenu **24 MN.U** w wysokości 15 %,
dla terenu **25 MN.U** w wysokości 15 %,
dla terenu **26 MN.U** w wysokości 15 %,
dla terenu **27 MN.U** w wysokości 15 %,

dla terenu **28 MN.U** w wysokości 15 %,
dla terenu **29 MN.U** w wysokości 15 %.

§ 12.

Dla terenów zabudowy siedliskowej (gospodarstwa o preferowanej produkcji ogrodniczej i warzywniczej) o niskim wskaźniku zabudowy (do 20%), oznaczonych na rysunku planu symbolami:

30 MNO - pow. ok. 1,21 ha,
31 MNO - pow. ok. 7,02 ha,
32 MNO - pow. ok. 2,52 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, rozbudowę i realizację nowej zabudowy siedliskowej, z preferencją dla gospodarstw o produkcji ogrodniczej i warzywnej;
2. Możliwość wydzielania nowych siedlisk, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna być nie mniejsza niż 0,30 ha. Obsługa komunikacyjna nowoutworzonych siedlisk realizowana w oparciu o istniejące i wyznaczone niniejszym planem drogi;
3. Dopuszcza się adaptację istniejących i realizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takich jak: usługi nieuciążliwe, budynki gospodarcze, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, ogrodzenia, mała architektura, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia;
4. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i zabudowy, z dopuszczeniem jej przebudowy i budowy nowych obiektów ściśle związanych z funkcją terenu;
5. Zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej;
7. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcza **1KDZ** i lokalne: **6KDL**,**15KDL** i **16KDL**), zapewniający powiązanie z istniejącą drogą krajową nr 7 oraz układem komunikacyjnym miasta, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg publicznych w odległości 5,0 i 9.0 (od drogi lokalnej **16KDL**) od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Przy zagospodarowaniu terenu **32 MNO** należy uwzględnić przebieg istniejącego otwartego rowu melioracyjnego **33 WR** (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 pkt.3,4 i 6) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granicy w/w rowu, zgodnie z rysunkiem planu;

10. Przy zagospodarowaniu terenów **30 MNO** i **31 MNO** należy uwzględnić urządzenia sieci melioracyjnej,(zgodnie ustaleniami zawartymi w § 29 pkt.3,5i 6);
11. Przy zagospodarowaniu terenu **31 MNO** (w sąsiedztwie drogi lokalnej **6KDL**) należy uwzględnić możliwość lokalizacji wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4kV na przyległym terenie **36E**, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock – Dystrybucja Wschód Sp. z o.o. w Ciechanowie;
12. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 10,0 m) i z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt.11;
14. Możliwość łączenia działek oraz dokonywania nowych podziałów w ramach wyznaczonych terenów;
15. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe, rampy itp.) związanych z funkcją terenu oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w § 9 pkt.19;
17. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,80 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
19. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się;

    dla terenu **30 MNO** w wysokości 15 %,
    dla terenu **31 MNO** w wysokości 15 %,
    dla terenu **32 MNO** w wysokości 15 %.

§ 13

Dla terenu urządzeń melioracyjnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem;

33 WR - pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zachowanie i utrzymanie istniejącego odkrytego rowu odwadniającego;
2. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją w/w rowu melioracyjnego muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat w Płońsku;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14.

Dla terenów urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami;

34 E - pow. ok. 0,02 ha,
35 E - pow. ok. 0,03 ha,
36 E - pow. ok. 0,03 ha,
37 E - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z zielenią towarzysząca;
2. W przypadku gdy lokalizacja stacji transformatorowej na wskazanym w planie terenie (lub jego części) będzie zbędna - teren (lub jego część) może być przeznaczony na poszerzenie przyległych terenów;
3. Zakaz przeznaczenia terenów na cele inne niż ustalone w pkt.1 i 2;
4. Obsługę komunikacyjną stanowią publiczne ulice: zbiorcza **2 KDZ** oraz lokalne – **4 KDL**, **6 KDL** i **15 KDL**;
5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 100m² a minimalna szerokość frontu działki - 10m;
6. Wszelkie działania związane z lokalizacją, budową i modernizacją w/w muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym Płock – Dystrybucja Wschód Sp. z o.o. w Ciechanowie;
7. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15.

Dla terenów pozostających w dotychczasowym użytkowaniu, oznaczonych na rysunku planu symbolami;

38 X - pow. ok. 2,94 ha,
39 X - pow. ok. 7,33 ha, ustala się:

1. Pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu, bez prawa zabudowy;
2. Ostateczne rozstrzygnięcia dotyczące ww. terenów nastąpią w trybie opracowania odrębnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego po dokonaniu zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk”
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (**KDZ**, **KDL** i **KDD**) - patrz rozdział VI **KOMUNIKACJA**.

R O Z D Z I A Ł III

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 17.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe;
3. wymagania ochrony przyrody;
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
5. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
6. wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
   a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
   b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 18.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Koncentrację ogólnodostępnych usług komercyjnych i niekomercyjnych;
2. Ukształtowanie przestrzeni publicznej o charakterze ogólnomiejskim wzdłuż planowanej publicznej drogi zbiorczej **2 KDZ**;
3. Zapewnienie połączenia komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogami krajowymi nr 7 i 50 oraz drogą wojewódzką nr 619 na bezkolizyjnych węzłach drogowych:

„**Poświętne**” i „**Płońsk Północ**” (orientacyjna lokalizacja zgodnie z koncepcją BPRW w Warszawie);

4. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
5. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
6. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia wjazd na działkę z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70°;
8. Budowa nowej oraz przebudowa i modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji;
9. Wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
10. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej zespołu oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

R O Z D Z I A Ł IV

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 19.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących w sposób znaczący oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
4. Stosowanie wyłącznie proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów -selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach oraz usuwanie zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
6. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe.

§ 20.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
2. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
3. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;
4. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska;
5. Włączenie w drogowy pas zieleni drzew znajdujących się w obrębie działek drogowych, o ile nie przeszkodzi w przeprowadzeniu pasa jezdni;
6. Dla terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania w późniejszym terminie a nie użytkowanych rolniczo, dopuszcza się zagospodarowanie przez wprowadzenie na nie funkcji dostosowanej do otoczenia, z uwzględnieniem okresu zagospodarowania, jeżeli ma ono charakter tymczasowy;
7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 21.

Walory krajobrazowe, tzn. wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, podlegają ochronie bez względu na to, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody.

R O Z D Z I A Ł V

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 22.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
   a) tereny publicznych dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD**;
   b) tereny usług podstawowych, z zakresu administracji, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami: **MNW.U** i **MN.U**;
2. W obszarze przestrzeni publicznych:

a) nakazuje się tworzenie dziedzińców i miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej poprzez szczególne opracowanie w projektach zagospodarowania terenu projektów posadzki i małej architektury;

b) nakazuje się nadanie miejscu charakteru kulturotwórczego, reprezentacyjnego dla osiedla i bezpiecznego w użytkowaniu;

c) nakazuje się segregację ruchu i czytelność założenia;

d) nakazuje się zachowanie terenów jako ogólnodostępne;

e) zaleca się stosowanie w zagospodarowaniu terenów systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca i ułatwiających orientację przestrzenną;

3. Plan określa zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

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

b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

c) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych wymaga uzgodnienia z ich zarządcą;

d) wyklucza się umieszczanie reklam w strefie jezdni dróg publicznych (pas terenu obejmujący jezdnie wraz z terenem położonym po obu stronach jezdni po 2,50 m od krawężnika dla dróg oznaczonych symbolem **KDL** i **KDD** oraz 4,00 m od krawężnika dla ulic oznaczonych symbolem **KDZ**;

e) umieszczenie reklamy w formie transparentu nad pasem drogowym wymaga każdorazowo zgody właściwego w sprawie organu Urzędu Miasta, wydanej na okres nie dłuższy niż 30 dni;

f) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą mieć więcej niż 5,00 m wysokości;

g) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 3m² na jeden znak lub reklamę;

h) reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

i) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Miasta;

j) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

ROZDZIAŁ VI

KOMUNIKACJA

§ 23

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

1. **KDZ** - drogi zbiorcze klasy Z;
2. **KDL -** drogi lokalne klasy L;
3. **KDD -** drogi dojazdowe klasy D.

§ 24.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie komunikacyjne z układem komunikacyjnym miasta poprzez układ publicznych dróg zbiorczych (**1KDZ** - **3KDZ**) oraz lokalnych (**4KDL** - **20KDL**). Włączenie dróg zbiorczych **1KDZ** i **2KDZ** do ciągu ul. Grunwaldzkiej, który docelowo zapewni połączenie z planowanymi bezkolizyjnymi węzłami „**Poświętne**" i „**Płońsk** - **Północ**" (orientacyjna lokalizacja zgodnie z koncepcją BPRW w Warszawie);
3. Możliwość kontynuacji ciągu drogi zbiorczej **1KDZ** od węzła „**Płońsk** - **Północ**" w kierunku południowym jako obwodnicy miejskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ''Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płońska'';
4. Zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy, zgodnie z liniami rozgraniczającymi lub podziałów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
5. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
7. Możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni do 3,0m^2), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz infrastruktury technicznej ale pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody właściwego zarządcy dróg;

8. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
9. Przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
10. Tereny w sąsiedztwie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
11. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
12. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
13. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

1 KDZ - pow. ok. 1,98 ha,
2 KDZ - pow. ok. 1,07 ha,
3 KDZ - pow. ok. 0,28 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi publicznej o znaczeniu zbiorczym;
2. Wyznaczenie terenu dróg z przeznaczeniem na realizację o szerokości ok. 20,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie w 2 miejscach na przebiegu drogi **1 KDZ** terenu przeznaczonego na realizację ronda o średnicy wyspy środkowej minimum 30,0m;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 7,0 m;
5. Droga powinna być wyposażona w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, zgodnie z następującymi zasadami;
   a) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
      - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej;
      - 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej.
   b) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo-rowerowy (tzn. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi) nie może być mniejsza niż:
      - 2,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy;
      - 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
   c) Teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy;
   d) Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować swoją ciągłość i pozostawać ogólnodostępne

7. Drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

4 KDL - pow. ok. 0,08 ha,
5 KDL - pow. ok. 0,89 ha,
6 KDL - pow. ok. 0,24 ha,
7 KDL - pow. ok. 0,84 ha,
8 KDL - pow. ok. 0,16 ha,
9 KDL - pow. ok. 0,26 ha,
10 KDL - pow. ok. 0,08 ha,
11 KDL - pow. ok. 0,26 ha,
12 KDL - pow. ok. 0,08 ha,
13 KDL - pow. ok. 0,07 ha,
14 KDL - pow. ok. 0,43 ha,
15 KDL - pow. ok. 0,38 ha,
16 KDL - pow. ok. 0,57 ha,
17 KDL - pow. ok. 0,31 ha,
18 KDL - pow. ok. 0,39 ha,
19 KDL - pow. ok. 0,30 ha,
20 KDL - pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie drogi publicznej o znaczeniu lokalnym;
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg o szerokości 15,0 m (drogi: **4KDL** -**6KDL)**, 14,0 m (droga **7KDL**) i 12,0 m (drogi: **8KDL** -**20KDL**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Adaptacja ul. Wiejskiej (drogi lokalne: **13KDL** - **13KDL**) - planowane poszerzenie jej do 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wyznaczenie terenu **16KDL** na poszerzenie istniejącej ul. Granicznej do szerokości 12,0 m. w liniach rozgraniczających (linia rozgraniczająca drogi w odległości 6,0 m. od jej osi);
5. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
6. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

21 KDD - pow. ok. 0,23 ha,
22 KDD - pow. ok. 0,10 ha,
23 KDD - pow. ok. 0,26 ha,
24 KDD - pow. ok. 0,09 ha,
25 KDD - pow. ok. 0,08 ha,
26 KDD - pow. ok. 0,08 ha,
27 KDD - pow. ok. 0,05 ha,
28 KDD - pow. ok. 0,22 ha,
29 KDD - pow. ok. 0,07 ha,
30 KDD - pow. ok. 0,22 ha,

31 KDD - pow. ok. 0,07 ha,
32 KDD - pow. ok. 0,22 ha,
33 KDD - pow. ok. 0,07 ha,
34 KDD - pow. ok. 0,22 ha,
35 KDD - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie drogi publicznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg o szerokości 7,0, 8,0, i 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Adaptacja istniejących dróg o charakterze dojazdowym (drogi dojazdowe: **22KDD**, **24KDD** i **25KDD**);
4. Drogi dojazdowe będące sięgaczami powinny być zakończone placem manewrowym o min. wymiarach 12,5 x 12,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 5,0 m;
6. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone.

§ 28.

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

ROZDZIAŁ VII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 29.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
    a) wodociągową,
    b) kanalizacji sanitarnej,
    c) kanalizacji deszczowej,
    d) gazową,
    e) elektroenergetyczną,
    f) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Rozpoczęcie realizacji zainwestowania na gruntach zmeliorowanych, objętych planem musi być poprzedzone przebudową istniejącego rowu melioracyjnego oraz części sieci drenarskiej odprowadzającej wodę z sąsiednich terenów rolnych (grunty wsi Ćwiklin i Poświętne), w oparciu o projekt przebudowy i modernizacji urządzeń melioracyjnych.

4. Zachowanie nie zainwestowanego pasa terenu o szerokości ok. 10.0 m zapewniającego dostęp do istniejącego rowu melioracyjnego (oznaczonego w planie symbolem **33 WR**);
5. Dopuszcza się możliwość włączenia istniejących rurociągów drenarskich w planowany system kanalizacji deszczowej w ciągach ulic: **1 KDZ**, **6 KDL**, **7 KDL**, **8 KDL**,**14 KDL** i **15 KDL**
6. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat w Płońsku;
7. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne (w przypadku linii elektroenergetycznych jako rozwiązanie preferowane), od istniejących w sąsiedztwie siec, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji sieci w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy – po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
8. Realizacja poszczególnych elementów uzbrojenia musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego, który uwzględni wzajemne wymagane odległości między sieciami. W pierwszym etapie zaleca się realizację elementów infrastruktury technicznej wzdłuż drogi zbiorczej **2KDZ**, które w powiązaniu z istniejącymi w ul. Grunwaldzkiej i realizowanymi w ul. Młodzieżowej będą pełnić rolę sieci o charakterze magistralnym w tej części miasta;
9. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej w sąsiedztwie miejskiej sieci wodociągowej. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
10. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w ulicach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
11. Możliwość lokalizacji pompowni ścieków na terenach **3 MNW.U** i **31 MNO**;
12. Odprowadzenie wód opadowych docelowo do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej. Jako rozwiązanie przejściowe - powierzchniowo, w granicach działki;
13. Usuwanie odpadów stałych na miejskie wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;
14. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej, w porozumieniu z miejskimi służbami komunalnymi;
15. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez projektowane kablowe linie NN, zasilane z istniejących (po uprzednim dostosowaniu ich do zwiększonego obciążenia) oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami Zakładem Energetycznym Płock – Dystrybucja Wschód Sp. z o.o. w Ciechanowie;

16. Projektowane linie kablowe niskiego napięcia NN umieszczone zostaną w pasie drogowym (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
17. Jako rozwiązanie docelowe przebudowa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w ciągu planowanej ulicy **3 KDZ** (kontynuacja istniejącej już ulicy Głównej), w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci;
18. Zachowanie przebiegu (uwzględniając ustalenia w pkt.17) istniejących linii elektroenergetycznych SN oraz NN. W przypadku budowy nowych, przebudowy lub rozbudowy na terenie opracowania plan zakłada przeprowadzenie ww. linii kablem podziemnym w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci;
19. Zachowanie strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi skrajnego przewodu. W strefie tej obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w jej granicach a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego liniami elektroenergetycznymi;
20. Lokalizacja wnętrzowych stacji transformatorowych 15/0,4Kv na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**;
21. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
22. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z preferowanym zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci co;
23. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez rożnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci.
24. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.

R O Z D Z I A Ł VIII

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 30.

1) Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2) Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie

z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

R O Z D Z I A Ł IX

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

§ 32.

Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Płońsku Nr XXXVI/65/97 z dnia 19 listopada 1997 r.

§ 33.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Sygn. akt IV SA/Wa 599/08

wyrok z dnia 23.05.08 sygn. akt IVSA/Wa 599/08
postanowienie jest prawomocny(e) od dnia 24.07.08
podpis sędziego t. Litwiniec

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2008 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie
w składzie następującym:

Przewodniczący	**Sędzia WSA Małgorzata Małaszewska-Litwiniec**
Sędziowie	**Asesor WSA Marta Laskowska**
	Asesor WSA Agnieszka Łapieś-Rosińska (spr.)
Protokolant	**Dominik Nowak**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu **23 maja 2008 roku**
sprawy ze skargi **Andrzeja Domańskiego**
na **uchwałę Rady Miejskiej w Płońsku**
z dnia **20 grudnia 2007 r.** nr **XXVII/143/07**
w przedmiocie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

1. **stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części tekstowej i graficznej dotyczącej ustaleń w odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym 24/14 w zakresie ustalenia przebiegu układu komunikacyjnego,**
2. **zaskarżona uchwała w części, w której stwierdzono jej nieważność nie podlega wykonaniu do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku,**
3. **zasądza od Rady Miejskiej w Płońsku na rzecz skarżącego Andrzeja Domańskiego 540 (pięćset czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE

Za zgodność z oryginałem
Na oryginale właściwe podpisy
Dominik Nowak
starszy referent

Sygn.akt IV SA/Wa 599/08

UZASADNIENIE

W dniu 22 września 2004 r. Rada Miejska w Płońsku podjęła uchwałę Nr XXXVIII/58/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, obejmującego tereny w północnej części miasta w rejonie ulicy Wiejskiej, w tym teren nieruchomości należącej do skarżącego o numerze ewidencyjnym 24/14. W dniu 26 października 2004r. skarżący złożył wniosek do Urzędu Miejskiego w Płońsku o przekwalifikowanie jego działki o numerze ewidencyjnym 24/14 z ziemi rolnej na teren pod zabudowę jednorodzinną. W piśmie z dnia 2 listopada 2004 r., Burmistrz poinformował skarżącego o przekazaniu wymienionego wyżej wniosku projektantowi planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia do 25 maja 2006 r. Po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 25 kwietnia 2006 roku, na podstawie art. art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skarżący w wyznaczonym terminie, wniósł uwagę do wymienionego wyżej projektu. W piśmie z dnia 25 kwietnia 2006 roku skarżący zakwestionował ustalenia w nim przyjęte dotyczące omawianej nieruchomości, podnosząc iż projekt przewiduje między innymi, iż droga o numerze 19 KDL usytuowana została w całości na działce skarżącego, a jej usytuowanie w znacznej mierze ogranicza podziału nieruchomości skarżącego. Jednocześnie skarżący wniósł o uwzględnienie 10 - metrowej drogi biegnącej od ul. Zielonej przez środek i wzdłuż jego nieruchomości. Skarżący argumentował, iż w przypadku zatwierdzenia projektu planu przedłożonego przez burmistrza, jego nieruchomość, znacznie straci na atrakcyjności i wartości.

Na sesji Rady Miasta w Płońsku odbytej w dniu 21 czerwca 2007 roku Rada Miejska, przyjęła jednogłośnie wszystkie 9 uwag zgłoszonych do projektu planu odrzuconych wcześniej przez Burmistrza, w tym uwagi zgłoszone przez Andrzeja Domańskiego w dniu 25 kwietnia 2006r.

Po sporządzeniu nowego projektu planu został on wyłożony do publicznego wglądu od dnia 26 września do 26 października 2007 r. Po zapoznaniu się z nowym projektem skarżący pismem z dnia 4 października 2007r. ponownie zgłosił uwagi do wyłożonego projektu podkreślając, iż nowy projekt nie uwzględnia zmian zgłoszonych

przez skarżącego w piśmie z dnia 25 kwietnia 2006 r. i jednogłośnie przyjętych na posiedzeniu Rady Miejskiej w dniu 21 czerwca 2007r. Skarżący ponownie nie zgodził się z projektem podziału jego działki wynikającym z projektu planu, podnosząc iż narusza on jego interes prawny chroniony ustawą z dnia 27 marca 2003r. Ponadto pismem z dnia 15 października 2007r. skarżący skierował do Rady Miasta wniosek o pozostawienie jego działki nr 24/14 w obecnym nienaruszonym stanie bez nanoszenia jakichkolwiek zmian i wytyczania jakichkolwiek dróg.

W dniu 20 grudnia 2007 r. Rada Miejska w Płońsku podjęła uchwałę nr XXVII/143/07 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WIEJSKA –GRANICZNA", obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna.

Pismem z dnia 9 stycznia 2008r. Andrzej Domański działając na podstawie art.101 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym wezwał Radę Miasta do usunięcia naruszenia jego interesu prawnego i uprawnień wynikających z treści art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez dokonanie zmiany w przyjętym uchwałą Rady Miasta w dniu 20 grudnia 2007r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego polegającej na nieuwzględnieniu wniosku skarżącego z dnia 15 października 2007r. dotyczącego pozostawienia w miejscowym planie działki skarżącego oznaczonej numerem 24/14 w dotychczasowym nie zmienionym stanie bez nanoszenia jakichkolwiek zmian i wytyczania jakichkolwiek dróg. W uzasadnieniu wskazał, iż pomimo zaakceptowania zgłaszanych przez skarżącego uwag dotyczących sporządzonego projektu planu ostatecznie uwagi te nie zostały uwzględnione, czym organ naruszył słuszny interes strony skarżącej, a jednocześnie przekroczył uprawnienia wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003r.

W dniu 7 marca 2008r. Andrzej Domański skierował skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie zaskarżając uchwałę nr XXVII/143/07 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2007 roku, w części dotyczącej ustaleń w zakresie nieruchomości skarżącego.

Zaskarżonej uchwale zarzucił naruszenie przepisów:

1) art. 1 ust.2 pkt 7) oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego w sposób naruszający prawo własności skarżącego, co

w rezultacie nastąpiło z naruszeniem przepisów art. 2, art. 21, art. 31 ust.3 art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, poprzez ograniczenie wykonywania przez skarżącego prawa własności z przekroczeniem konstytucyjnych zasad jego ochrony i dopuszczalnych granic jego ograniczania oraz przekroczeniem zasady proporcjonalności, którymi powinna się kierować Rada Miejska podczas uchwalania prawa miejscowego;

2) art.17 pkt 13) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na wprowadzanie przez burmistrza zmian do projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie wynikających ze zgłoszonych uwag;

3) art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez jego niezastosowanie, polegające na tym, iż po stwierdzeniu przez Radę Miejską konieczności dokonania zmian w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, zmiany te nie zostały przez Burmistrza wprowadzone do projektu planu, mimo, iż organ ten był do tego zobligowany;

4) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na tym, iż plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony pomimo, iż zgłoszone prze Skarżącego uwagi do projektu planu nie podlegały dyskusji i ocenie przez Radę Miejską.

Wobec powyższego skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności Rozdziału II - Przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania uchwały nr XXVII/143/07 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2007 roku dla terenu zabudowy o oznaczeniach 5 MNW, 7 MNW i 8 MNW stanowiącego własność skarżącego oraz stwierdzenie nieważności ustaleń Rozdziału VI - Komunikacja w zakresie dróg publicznych oznaczonych jako 21 KDD oraz 19 KDL znajdujących się na nieruchomości skarżącego oraz uznanie, iż w powyższym zakresie uchwała ta nie może być wykonana oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skarżący rozwinął powyższe zarzuty podnosząc, iż w dniu 20 grudnia 2007 r. doszło do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna, co nastąpiło z naruszeniem przepisów określających zasady procesu planistycznego (w załączeniu uchwała oraz graficzne przedstawienie planu

z oznaczeniem działek 24/14 i 26/6). Uchwała została także podjęta z naruszeniem prawa własności skarżącego, poprzez nadmierną i nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące mu prawo. Powyższe uchybienia zdaniem skarżącego powinny skutkować stwierdzeniem nieważności kwestionowanych ustaleń znajdujących się w zaskarżonej uchwale. Skarżący podniósł, iż po zaakceptowaniu w dniu 21 czerwca 2007r. przez Radę Miejską uwag do projektu, burmistrz, powinien niezwłocznie ponowić procedurę uchwalania planu w zakresie objętym przyjętymi uwagami i uwzględnić, tym samym, uchwałę Rady Miasta z dnia 21 czerwca 2007 r. między innymi w zakresie postulatów skarżącego. Natomiast, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (od dnia 26 września do 26 października 2007 r.), okazało się, iż nie uwzględniono uwag skarżącego, a przedstawione propozycje były takie, jak je pierwotnie określono. Nie wprowadzając w życie uchwały Rady Miejskiej z dnia 21 czerwca 2007 r., zdaniem strony skarżącej burmistrz dopuścił się istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego oraz naruszenia właściwości organów w zakresie trybu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym samym naruszył art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, podstawowym zadaniem burmistrza jest wykonywanie uchwał organu stanowiącego. Burmistrz nie może kwestionować, czy zmieniać uchwały Rady Miejskiej, ponieważ jest tą uchwałą związany. Wynika to zarówno z brzmienia art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i z art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Niestosowanie się burmistrza do uchwał Rady Miejskiej jest zarówno naruszeniem prawa, jak i naruszeniem właściwości organów, co w zakresie trybu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skutkować winno nieważnością uchwały o przyjęciu planu zagospodarowania przestrzennego.

Skarżący podniósł również, iż doszło do naruszenia art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem podczas XXVII Sesji Rady Miejskiej w Płońsku odbytej w dniu 20 grudnia 2007 r., Rada Miejska nie zajęła się głosowaniem uwag zgłoszonych przez skarżącego do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, który podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 26 września - 26 października 2007 r. Zgodnie z protokołem z sesji Rady - Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarowania Nieruchomościami

wskazała, iż pierwszy wniosek Skarżącego tj. z dnia 4 października 2007r. „pozbawi możliwości dostępu do drogi publicznej", a „(...) projekt musi zapewniać komunikację wszystkim nieruchomościom, które są objęte opracowaniem". Natomiast w zakresie wniosku z dnia 15 października 2007 r. uzasadniała jednym zdaniem, iż „wyłączenie działki zaburzyłoby między innymi układ komunikacyjny". Po tych stwierdzeniach, radni zajęli się omawianiem uwagi, zgłoszonej przez właściciela innej nieruchomości, która następnie podlegała głosowaniu, natomiast w zakresie wniosków skarżącego Rada Miejska nie zajęła stanowiska w postaci uchwały. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie planu miejscowego ma nastąpić „jednocześnie" z rozstrzygnięciem o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu. Zdaniem skarżącego jego wnioski nie podlegały odrębnemu głosowaniu przez Radę Miejską przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem do uchwalenia planu doszło z naruszeniem art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wadliwość uchwały, o której mowa powyżej, winna skutkować stwierdzeniem nieważnością planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustaleń dotyczących nieruchomości skarżącego.

Wreszcie skarżący wskazał na naruszenie art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym burmistrz wprowadza zmiany do projektu planu, które wynikają z rozpatrzenia uwag zgłaszanych przez zainteresowane podmioty. Zgodnie z procedurą określoną w ustawie, uwagi te zgłaszane są w ściśle określonym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż załącznikiem do uchwały o przyjęciu planu zagospodarowania przestrzennego, winny być rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłaszanych do projektu planu. Zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały z dnia 20 grudnia 2007r., zawierającym rozstrzygnięcie uwag, brak jest informacji, aby ze strony jakiekolwiek podmiotu została wniesiona uwaga dotycząca usunięcia z nieruchomości Skarżącego części drogi 21 KDD biegnącej do nieruchomości o numerze 26/6. W dokumentacji postępowania planistycznego, brak jest wniosku dotyczącego usunięcia fragmentu tej drogi, a zatem uznać należy, iż do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, nie wynikające z uwag, co stanowi z naruszenie procedury określonej w art. 17 pkt 13) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść planu zagospodarowania przestrzennego, w wersji przyjętej uchwałą z dnia 20 grudnia 2007 r., zawiera zmiany w stosunku do wersji

podlegającej wyłożeniu do publicznego wglądu od dnia 26 września do 26 października 2007 r.

Zdaniem skarżącego uchwalenie przez Radę Miejską miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z pominięciem wniosków skarżącego nastąpiło z naruszeniem art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 6 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w zw. z art. 21, art. 64 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Zdaniem skarżącego choć prawo własności dopuszcza ograniczenia w wykonywaniu tego prawa przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to ingerencja ta nie może naruszać istoty prawa własności, a także musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia dokonane ograniczenie. Na poparcie swojego stanowiska skarżący odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego.

W odpowiedzi na skargę Rada Miejska w Płońsku, wniosła o oddalenie skargi w całości, podnosząc, iż nieprawdziwym jest zarzut dotyczący uchwalenia planu z naruszeniem art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem Rady zgodnie z zapisami art. 6 wyżej cytowanej ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ust. 2 stanowi, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli to nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na zasadach i w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zgodzie z powszechnie obowiązującymi przepisami, mimo niosących w swej treści ograniczeń nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony własności. Unormowania zawarte w art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie dają podstaw do wiążącego organy gminy żądania zmiany m.p.z.p. w celu zagospodarowania terenu zgodnie z zamysłem właściciela bądź użytkownika wieczystego. Nie został również naruszony w ocenie organu przepis art. 17 pkt. 13 i art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wprowadzenie zmian do projektu planu wynikających ze zgłoszonych uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponowienie uzgodnień. W dniu 21 czerwca 2007 roku Rada

Miejska uwzględniła uwagi złożone przez właścicieli gruntów w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (20.04-25.05.2006), a nieuwzględnione przez Burmistrza, w drodze głosowania, chociaż nie podejmowała w tej kwestii odrębnej uchwały. Ponadto wszystkie uwagi przyjęte przez Radę, Burmistrz Miasta działając w oparciu o przepis art. 17 pkt. 13 przekazał Projektantowi, w celu wprowadzenia zmian w projekcie planu. Autor opracowania, wprowadzając do projektu planu zmiany, kierował się sugestiami właścicieli nieruchomości zawartymi we wnioskach, jednakże nie mógł pominąć podstawowych zasad obowiązujących przy planowaniu przestrzennym tj. zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Niezmiernie ważnym zagadnieniem w procesie planistycznym jest również zaprojektowanie układu komunikacyjnego, który będzie kontynuacją układu komunikacyjnego przyjętego we wcześniejszych opracowaniach, jak również zaspokoi dostęp do dróg publicznych wszystkim proponowanym do wydzielenia działkom w granicach opracowania. Z takim problemem zetknął się projektant przy opracowywaniu planu dla obszarów 5MNW, 7MNW i 8 MNW oraz ustaleń komunikacyjnych w zakresie dróg publicznych oznaczonych jako 21KDD oraz 19KDL znajdujących się na nieruchomości skarżącego. Zaproponowany przez skarżącego przebieg drogi o szerokości 10 m przez środek działki ewidencyjnej nr 24/14, skutkowałby pozbawieniem dostępu do drogi publicznej działek znajdujących się na nieruchomości sąsiedniej tj. działce ewidencyjnej oznaczonej nr 26/6. Przyjęty układ komunikacyjny ma również ekonomiczne uzasadnienie, bo to na Gminie ciąży obowiązek uzbrojenia terenu jak również budowy dróg. Poprzeczny układ usytuowania działek przy drodze powoduje zmniejszenie kosztów uzbrojenia terenu, tzn. im więcej działek znajduje się przy drodze tym mniejszy jest koszt uzbrojenia przypadający na jedna działkę. Ponowione zostały również uzgodnienia niezbędne, wynikające z wprowadzonych do projektu planu zmian, o których mowa w art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zdaniem organu nie został również naruszony przepis art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ zgodnie z wykładnią tego przepisu plan miejscowy uchwala Rada Gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Nieprawdziwym jest zarzut skarżącego, iż plan został uchwalony pomimo że zgłoszone przez niego uwagi do projektu planu nie podlegały dyskusji i ocenie przez Radę Miejska, ponieważ przed głosowaniem uchwały Rada Miejska

zapoznana została z wniesionym uwagami do projektu planu, sposobem rozstrzygnięcia przez Burmistrza oraz uzasadnieniem faktycznym i prawnym. Podjęcie uchwały skutkował jednocześnie odrzuceniem uwag. Ponadto zgodnie z art. 20 ust.2 uchwała zatwierdzająca plan „Wiejska Graniczna" przekazana została Wojewodzie w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa. W terminie przewidzianym przepisami prawa Wojewoda nie stwierdził nieważności zaskarżonej uchwały.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje:

Uprawnienia wojewódzkich sądów administracyjnych, określone przepisami m. in. art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. nr 153, poz. 1269) oraz art. 3 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. nr 153, poz. 1270 ze zm.) – zwanej dalej: P.p.s.a., sprowadzają się do kontroli działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem, tj. kontroli zgodności zaskarżonego aktu z przepisami postępowania administracyjnego, a także prawidłowości zastosowania i wykładni norm prawa materialnego.

Sąd, badając legalność zaskarżonej uchwały w oparciu o wyżej powołane przepisy i w granicach sprawy, nie będąc jednak związany – stosownie do art. 134 P.p.s.a. - zarzutami i wnioskami skargi, uwzględnił skargę

Przedmiotem zaskarżenia w niniejszej sprawie jest Uchwała Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2007r. Nr XXVII/143/07 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WIEJSKA – GRANICZNA", obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna.

Przechodząc do oceny skargi wniesionej przez Andrzeja Domańskiego w pierwszej kolejności należało się odnieść do legitymacji skarżącego do wywiedzenia przedmiotowej skargi. Zakwestionowany skargą miejscowy plan zagospodarowania został uchwalony w trybie przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), która to ustawa z dniem 11 lipca 2003 r. zastąpiła ustawę z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Nowa ustawa planistyczna nie przewiduje możliwości skarżenia do sądu administracyjnego czynności organu planistycznego z etapów poprzedzających

uchwalenie planu. Jedynie kończąca proces planistyczny uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być przedmiotem skargi do sądu administracyjnego wnoszonej na podstawie art. 101 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U tj. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.). Stosownie do tego przepisu każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą podjętą przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. W przeciwieństwie do legitymacji w postępowaniu administracyjnym określonym przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, w którym stroną może być każdy, czyjego interesu prawnego lub uprawnienia dotyczy postępowanie, uprawnionym do wniesienia skargi z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym może być jedynie podmiot, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone. Naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia jest zatem przesłanką dopuszczalności skargi do sądu administracyjnego i otwiera drogę do jej merytorycznej oceny. Ocena ta zaś dotyczy charakteru naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia wnoszącego skargę. Z naruszeniem interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego będziemy mieli zaś do czynienie wówczas, gdy jest ono konsekwencją naruszenia obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego lub procesowego).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie skarżący wykazał swą legitymację do wniesienia skargi w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym. Jest bowiem właścicielem działki nr ewidencyjny nr 24/14 , która to nieruchomość objęta została uchwalonym w dniu 20 grudnia 2007r. planem zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna.

Przechodząc do oceny zasadności wniesionej skargi, należy wskazać, iż przedmiotem badania sądu administracyjnego, pod względem zgodności z prawem jest nie tylko treść planu zagospodarowania przestrzennego oraz załączników do uchwały, lecz także procedura sporządzenia i uchwalenia planu. Stosownie do art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest nieważna w przypadku naruszenia zasad sporządzenia planu, bądź istotnego naruszenia trybu jego sporządzania, bądź naruszenia właściwości organów w tym zakresie. Tryb procedury uchwalenia planu odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych,

określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień. Pojęcie zaś zasad sporządzania planu wiąże się z merytorycznymi wartościami i wymogami kształtowania polityki przestrzennej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem złożonym proceduralnie, czynności składające się na tę procedurę wymagają określonej przepisami chronologii, a wszystkie składają się na jeden akt uchwalenia planu miejscowego. Jednym z etapów wskazanej procedury jest umożliwienie wyrażenia stanowiska wobec projektu planu przez podmioty kwestionujące jego ustalenia. Zgodnie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2001r. - uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 10. Uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11 (ust. 2). Wprowadzenie instytucji uwag do projektu planu ma na celu uwzględnienie udziału podmiotów indywidualnych w kształtowaniu treści planu. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian (art. 19 ust. 1)

W przedmiotowej sprawie skarżący Andrzej Domański korzystając z uprawnień wynikając z powołanego przepisu art. 18 po zapoznaniu się z pierwszym projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna pismem z dnia z dnia 25 kwietnia 2006 roku, wniósł uwagę do wymienionego wyżej projektu, kwestionując ustalenia w nim przyjęte dotyczące nieruchomości nr 24/14 w zakresie zaproponowanego układu komunikacyjnego. Jednocześnie skarżący wniósł o uwzględnienie 10 - metrowej drogi biegnącej od ul. Zielonej przez środek i wzdłuż jego nieruchomości. Szkic przebiegu drogi stanowił załącznik do pisma z dnia 25 kwietnia 2006r. Uwagi te pomimo odrzucenia przez Burmistrza Miasta Płońska zostały jednogłośnie przyjęte przez Radę Miejską w Płońsku w dniu 21 czerwca 2007r.

W ocenie Sądu uwzględnienie przez Radę Miasta w Płońsku w całości i bez zastrzeżeń uwag zgłoszonych przez Andrzeja Domańskiego do projektu planu

wyłożonego w 2006r. oznaczało, iż nowy projekt planu (sporządzony po ponowieniu czynności, o których mowa w art. 17) powinien zawierać rozwiązanie dotyczące układu komunikacyjnego na działce nr 24/14 zawarte w piśmie skarżącego z dnia 25 kwietnia 2006r. W niniejszej sprawie jednak pomimo wprowadzenia zmian do nowego projektu planu również w odniesieniu do nieruchomości skarżącego nie można mówić o ich uwzględnieniu. Uwzględnienie uwag nie może bowiem w ocenie Sądu sprowadzać się do wprowadzenia jakichkolwiek zmian, lecz zmian wskazanych przez sporządzającego uwagi. Nie do zaakceptowania jest w ocenie Sądu stanowisko rady, iż działając w oparciu o przepis art. 17 pkt. 13 przekazała ona uwagi projektantowi, w celu wprowadzenia zmian w projekcie planu, natomiast autor opracowania, wprowadzając do projektu planu zmiany, kierował się sugestiami właścicieli nieruchomości zawartymi we wnioskach, jednakże nie mógł pominąć podstawowych zasad obowiązujących przy planowaniu przestrzennym tj. zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zdaniem Sądu rację ma zatem strona skarżąca, iż w toku postępowania doszło do naruszenia przepisów gwarantujących stronie możliwość wpływania na treść uchwalanego planu, albowiem pomimo uwzględnienia zgłoszonych przez skarżącego uwag do projektu planu, dokonane zmiany nie były tożsame ze złożonym wnioskiem.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu doszło również do naruszenia art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r., zgodnie z którym plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Jak słusznie wskazała w skardze strona skarżąca odwołując się do stanowiska prof. Zygmunta Niewiadomskiego, rozpatrzenie uwag powinno być czynnością odrębną od uchwalenia planu i poprzedzającą jego uchwalenie (prof. zw. Zygmunt Niewiadomski „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne" komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2006r.str.190 i n.). Z protokołu posiedzenia Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2007r. wynika, iż Rada została poinformowana o złożonych przez Andrzeja Domańskiego uwagach do planu, w tym o wniosku skarżącego w kwestii wyłączenia jego nieruchomości spod procedury planistycznej. Jednocześnie w treści protokołu

brak zapisów wskazujących, iż wnioski skarżącego poddane zostały ocenie i głosowaniu. Wprawdzie uchwała z dnia 20 grudnia 2007r. zawiera załącznik nr 2 zatytułowany "rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiejska - Graniczna", obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońsk w rejonie ulic: Wiejskiej i Granicznej", w istocie jednak z treści tego załącznika nie wynika w jaki sposób uwagi skarżącego zostały rozpoznane, albowiem zawiera on wyłącznie stwierdzenie, iż zarzuty wniesione przez Andrzeja Domańskiego naruszają interes prawny właścicieli działek będących przedmiotem opracowywanego projektu planu. Rozpatrzenie uwag powinno polegać na poddaniu ich indywidualnym głosowaniom i na tej podstawie, powinna zostać stworzona lista uwag uwzględnionych przez radę, które burmistrz powinien uwzględnić w planie oraz uwag nieuwzględnionych. W ten sposób uchwała zawierającą rozstrzygnięcie w sprawie uwag będzie mogła stanowić załącznik do uchwały w sprawie planu. Pomimo, iż do planu załączono wykaz uwag nieuwzględnionych (załącznik nr 4), to mając na uwadze, iż z protokołu posiedzenia Rady Miasta w Płońsku nie wynika, aby uwagi skarżącego podlegały głosowaniu, nie można stwierdzić, że zachowana została procedura określona w art. 20. Zdaniem Sądu zgodzić należy się bowiem ze stroną skarżącą, iż dyskusja i ocena wniosków indywidualnych dotyczących projektu planu zagospodarowania przestrzennego, jest niezbędnym elementem procesu planowania. Zgodnie z art. 11 b ustawy o samorządzie gminnym działalność organów gminy jest jawna, co winno skutkować jawnością podejmowanych przez te organy rozstrzygnięć w przedmiocie uchwalania prawa miejscowego. Nie budzi wątpliwości, iż projekt planu zagospodarowania przestrzennego w sposób bezpośredni wpływa na wykonywanie prawa własności przez skarżącego, a zatem przy podejmowaniu rozstrzygnięć w tym zakresie, rozważania w zakresie ograniczenia tego prawa winny być niezbędne. Naruszając prawo własności, Rada Miejska winna wyjaśnić konieczność takiego działania, rozważając wymogi interesu publicznego i poszanowanie prawa własności.

W świetle stwierdzonych uchybień Sąd doszedł do przekonania, iż skarga zasługuje na uwzględnienie i dlatego też działając na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. orzekł jak w sentencji. Na podstawie art. 152 Sąd orzekł o niewykonywaniu zaskarżonej uchwały w zakresie w jakim orzeczono o jej nieważności do czasu uprawomocnienia się wyroku. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 200 p.p.s.a.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE
Za zgodność z oryginałem
Na oryginale właściwe podpisy
Dominik Nowak
starszy referent

Sygn. akt IV SA/Wa 599/08

wyrok z dnia 23.05.08 sygn. akt IVSA/Wa 599/08
postanowienie jest prawomocny(e) od dnia 24.07.08
podpis sędziego t. Litwiniec

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2008 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie
w składzie następującym:

Przewodniczący	**Sędzia WSA Małgorzata Małaszewska-Litwiniec**
Sędziowie	**Asesor WSA Marta Laskowska**
	Asesor WSA Agnieszka Łapieś-Rosińska (spr.)
Protokolant	**Dominik Nowak**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu **23 maja 2008 roku**
sprawy ze skargi **Andrzeja Domańskiego**
na **uchwałę Rady Miejskiej w Płońsku**
z dnia **20 grudnia 2007 r.** nr **XXVII/143/07**
w przedmiocie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

1. **stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części tekstowej i graficznej dotyczącej ustaleń w odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym 24/14 w zakresie ustalenia przebiegu układu komunikacyjnego,**
2. **zaskarżona uchwała w części, w której stwierdzono jej nieważność nie podlega wykonaniu do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku,**
3. **zasądza od Rady Miejskiej w Płońsku na rzecz skarżącego Andrzeja Domańskiego 540 (pięćset czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE

Za zgodność z oryginałem
Na oryginale właściwe podpisy
Dominik Nowak
starszy referent

Sygn.akt IV SA/Wa 599/08

UZASADNIENIE

W dniu 22 września 2004 r. Rada Miejska w Płońsku podjęła uchwałę Nr XXXVIII/58/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, obejmującego tereny w północnej części miasta w rejonie ulicy Wiejskiej, w tym teren nieruchomości należącej do skarżącego o numerze ewidencyjnym 24/14. W dniu 26 października 2004r. skarżący złożył wniosek do Urzędu Miejskiego w Płońsku o przekwalifikowanie jego działki o numerze ewidencyjnym 24/14 z ziemi rolnej na teren pod zabudowę jednorodzinną. W piśmie z dnia 2 listopada 2004 r., Burmistrz poinformował skarżącego o przekazaniu wymienionego wyżej wniosku projektantowi planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia do 25 maja 2006 r. Po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 25 kwietnia 2006 roku, na podstawie art. art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skarżący w wyznaczonym terminie, wniósł uwagę do wymienionego wyżej projektu. W piśmie z dnia 25 kwietnia 2006 roku skarżący zakwestionował ustalenia w nim przyjęte dotyczące omawianej nieruchomości, podnosząc iż projekt przewiduje między innymi, iż droga o numerze 19 KDL usytuowana została w całości na działce skarżącego, a jej usytuowanie w znacznej mierze ogranicza podziału nieruchomości skarżącego. Jednocześnie skarżący wniósł o uwzględnienie 10 - metrowej drogi biegnącej od ul. Zielonej przez środek i wzdłuż jego nieruchomości. Skarżący argumentował, iż w przypadku zatwierdzenia projektu planu przedłożonego przez burmistrza, jego nieruchomość, znacznie straci na atrakcyjności i wartości.

Na sesji Rady Miasta w Płońsku odbytej w dniu 21 czerwca 2007 roku Rada Miejska, przyjęła jednogłośnie wszystkie 9 uwag zgłoszonych do projektu planu odrzuconych wcześniej przez Burmistrza, w tym uwagi zgłoszone przez Andrzeja Domańskiego w dniu 25 kwietnia 2006r.

Po sporządzeniu nowego projektu planu został on wyłożony do publicznego wglądu od dnia 26 września do 26 października 2007 r. Po zapoznaniu się z nowym projektem skarżący pismem z dnia 4 października 2007r. ponownie zgłosił uwagi do wyłożonego projektu podkreślając, iż nowy projekt nie uwzględnia zmian zgłoszonych

przez skarżącego w piśmie z dnia 25 kwietnia 2006 r. i jednogłośnie przyjętych na posiedzeniu Rady Miejskiej w dniu 21 czerwca 2007r. Skarżący ponownie nie zgodził się z projektem podziału jego działki wynikającym z projektu planu, podnosząc iż narusza on jego interes prawny chroniony ustawą z dnia 27 marca 2003r. Ponadto pismem z dnia 15 października 2007r. skarżący skierował do Rady Miasta wniosek o pozostawienie jego działki nr 24/14 w obecnym nienaruszonym stanie bez nanoszenia jakichkolwiek zmian i wytyczania jakichkolwiek dróg.

W dniu 20 grudnia 2007 r. Rada Miejska w Płońsku podjęła uchwałę nr XXVII/143/07 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WIEJSKA –GRANICZNA", obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna.

Pismem z dnia 9 stycznia 2008r. Andrzej Domański działając na podstawie art.101 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym wezwał Radę Miasta do usunięcia naruszenia jego interesu prawnego i uprawnień wynikających z treści art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez dokonanie zmiany w przyjętym uchwałą Rady Miasta w dniu 20 grudnia 2007r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego polegającej na nieuwzględnieniu wniosku skarżącego z dnia 15 października 2007r. dotyczącego pozostawienia w miejscowym planie działki skarżącego oznaczonej numerem 24/14 w dotychczasowym nie zmienionym stanie bez nanoszenia jakichkolwiek zmian i wytyczania jakichkolwiek dróg. W uzasadnieniu wskazał, iż pomimo zaakceptowania zgłaszanych przez skarżącego uwag dotyczących sporządzonego projektu planu ostatecznie uwagi te nie zostały uwzględnione, czym organ naruszył słuszny interes strony skarżącej, a jednocześnie przekroczył uprawnienia wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003r.

W dniu 7 marca 2008r. Andrzej Domański skierował skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie zaskarżając uchwałę nr XXVII/143/07 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2007 roku, w części dotyczącej ustaleń w zakresie nieruchomości skarżącego.

Zaskarżonej uchwale zarzucił naruszenie przepisów:

1) art. 1 ust.2 pkt 7) oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego w sposób naruszający prawo własności skarżącego, co

w rezultacie nastąpiło z naruszeniem przepisów art. 2, art. 21, art. 31 ust.3 art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, poprzez ograniczenie wykonywania przez skarżącego prawa własności z przekroczeniem konstytucyjnych zasad jego ochrony i dopuszczalnych granic jego ograniczania oraz przekroczeniem zasady proporcjonalności, którymi powinna się kierować Rada Miejska podczas uchwalania prawa miejscowego;

2) art.17 pkt 13) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na wprowadzanie przez burmistrza zmian do projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie wynikających ze zgłoszonych uwag;

3) art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez jego niezastosowanie, polegające na tym, iż po stwierdzeniu przez Radę Miejską konieczności dokonania zmian w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, zmiany te nie zostały przez Burmistrza wprowadzone do projektu planu, mimo, iż organ ten był do tego zobligowany;

4) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na tym, iż plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony pomimo, iż zgłoszone prze Skarżącego uwagi do projektu planu nie podlegały dyskusji i ocenie przez Radę Miejską.

Wobec powyższego skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności Rozdziału II - Przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania uchwały nr XXVII/143/07 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2007 roku dla terenu zabudowy o oznaczeniach 5 MNW, 7 MNW i 8 MNW stanowiącego własność skarżącego oraz stwierdzenie nieważności ustaleń Rozdziału VI - Komunikacja w zakresie dróg publicznych oznaczonych jako 21 KDD oraz 19 KDL znajdujących się na nieruchomości skarżącego oraz uznanie, iż w powyższym zakresie uchwała ta nie może być wykonana oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skarżący rozwinął powyższe zarzuty podnosząc, iż w dniu 20 grudnia 2007 r. doszło do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna, co nastąpiło z naruszeniem przepisów określających zasady procesu planistycznego (w załączeniu uchwała oraz graficzne przedstawienie planu

z oznaczeniem działek 24/14 i 26/6). Uchwała została także podjęta z naruszeniem prawa własności skarżącego, poprzez nadmierną i nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące mu prawo. Powyższe uchybienia zdaniem skarżącego powinny skutkować stwierdzeniem nieważności kwestionowanych ustaleń znajdujących się w zaskarżonej uchwale. Skarżący podniósł, iż po zaakceptowaniu w dniu 21 czerwca 2007r. przez Radę Miejską uwag do projektu, burmistrz, powinien niezwłocznie ponowić procedurę uchwalania planu w zakresie objętym przyjętymi uwagami i uwzględnić, tym samym, uchwałę Rady Miasta z dnia 21 czerwca 2007 r. między innymi w zakresie postulatów skarżącego. Natomiast, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (od dnia 26 września do 26 października 2007 r.), okazało się, iż nie uwzględniono uwag skarżącego, a przedstawione propozycje były takie, jak je pierwotnie określono. Nie wprowadzając w życie uchwały Rady Miejskiej z dnia 21 czerwca 2007 r., zdaniem strony skarżącej burmistrz dopuścił się istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego oraz naruszenia właściwości organów w zakresie trybu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym samym naruszył art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, podstawowym zadaniem burmistrza jest wykonywanie uchwał organu stanowiącego. Burmistrz nie może kwestionować, czy zmieniać uchwały Rady Miejskiej, ponieważ jest tą uchwałą związany. Wynika to zarówno z brzmienia art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i z art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Niestosowanie się burmistrza do uchwał Rady Miejskiej jest zarówno naruszeniem prawa, jak i naruszeniem właściwości organów, co w zakresie trybu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skutkować winno nieważnością uchwały o przyjęciu planu zagospodarowania przestrzennego.

Skarżący podniósł również, iż doszło do naruszenia art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem podczas XXVII Sesji Rady Miejskiej w Płońsku odbytej w dniu 20 grudnia 2007 r., Rada Miejska nie zajęła się głosowaniem uwag zgłoszonych przez skarżącego do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, który podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 26 września - 26 października 2007 r. Zgodnie z protokołem z sesji Rady - Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarowania Nieruchomościami

wskazała, iż pierwszy wniosek Skarżącego tj. z dnia 4 października 2007r. „pozbawi możliwości dostępu do drogi publicznej", a „(...) projekt musi zapewniać komunikację wszystkim nieruchomościom, które są objęte opracowaniem". Natomiast w zakresie wniosku z dnia 15 października 2007 r. uzasadniała jednym zdaniem, iż „wyłączenie działki zaburzyłoby między innymi układ komunikacyjny". Po tych stwierdzeniach, radni zajęli się omawianiem uwagi, zgłoszonej przez właściciela innej nieruchomości, która następnie podlegała głosowaniu, natomiast w zakresie wniosków skarżącego Rada Miejska nie zajęła stanowiska w postaci uchwały. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie planu miejscowego ma nastąpić „jednocześnie" z rozstrzygnięciem o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu. Zdaniem skarżącego jego wnioski nie podlegały odrębnemu głosowaniu przez Radę Miejską przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem do uchwalenia planu doszło z naruszeniem art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wadliwość uchwały, o której mowa powyżej, winna skutkować stwierdzeniem nieważnością planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustaleń dotyczących nieruchomości skarżącego.

Wreszcie skarżący wskazał na naruszenie art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym burmistrz wprowadza zmiany do projektu planu, które wynikają z rozpatrzenia uwag zgłaszanych przez zainteresowane podmioty. Zgodnie z procedurą określoną w ustawie, uwagi te zgłaszane są w ściśle określonym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż załącznikiem do uchwały o przyjęciu planu zagospodarowania przestrzennego, winny być rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłaszanych do projektu planu. Zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały z dnia 20 grudnia 2007r., zawierającym rozstrzygnięcie uwag, brak jest informacji, aby ze strony jakiekolwiek podmiotu została wniesiona uwaga dotycząca usunięcia z nieruchomości Skarżącego części drogi 21 KDD biegnącej do nieruchomości o numerze 26/6. W dokumentacji postępowania planistycznego, brak jest wniosku dotyczącego usunięcia fragmentu tej drogi, a zatem uznać należy, iż do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, nie wynikające z uwag, co stanowi z naruszenie procedury określonej w art. 17 pkt 13) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść planu zagospodarowania przestrzennego, w wersji przyjętej uchwałą z dnia 20 grudnia 2007 r., zawiera zmiany w stosunku do wersji

podlegającej wyłożeniu do publicznego wglądu od dnia 26 września do 26 października 2007 r.

Zdaniem skarżącego uchwalenie przez Radę Miejską miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z pominięciem wniosków skarżącego nastąpiło z naruszeniem art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 6 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w zw. z art. 21, art. 64 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Zdaniem skarżącego choć prawo własności dopuszcza ograniczenia w wykonywaniu tego prawa przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to ingerencja ta nie może naruszać istoty prawa własności, a także musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia dokonane ograniczenie. Na poparcie swojego stanowiska skarżący odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego.

W odpowiedzi na skargę Rada Miejska w Płońsku, wniosła o oddalenie skargi w całości, podnosząc, iż nieprawdziwym jest zarzut dotyczący uchwalenia planu z naruszeniem art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem Rady zgodnie z zapisami art. 6 wyżej cytowanej ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ust. 2 stanowi, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli to nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na zasadach i w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zgodzie z powszechnie obowiązującymi przepisami, mimo niosących w swej treści ograniczeń nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony własności. Unormowania zawarte w art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie dają podstaw do wiążącego organy gminy żądania zmiany m.p.z.p. w celu zagospodarowania terenu zgodnie z zamysłem właściciela bądź użytkownika wieczystego. Nie został również naruszony w ocenie organu przepis art. 17 pkt. 13 i art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wprowadzenie zmian do projektu planu wynikających ze zgłoszonych uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponowienie uzgodnień. W dniu 21 czerwca 2007 roku Rada

Miejska uwzględniła uwagi złożone przez właścicieli gruntów w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (20.04-25.05.2006), a nieuwzględnione przez Burmistrza, w drodze głosowania, chociaż nie podejmowała w tej kwestii odrębnej uchwały. Ponadto wszystkie uwagi przyjęte przez Radę, Burmistrz Miasta działając w oparciu o przepis art. 17 pkt. 13 przekazał Projektantowi, w celu wprowadzenia zmian w projekcie planu. Autor opracowania, wprowadzając do projektu planu zmiany, kierował się sugestiami właścicieli nieruchomości zawartymi we wnioskach, jednakże nie mógł pominąć podstawowych zasad obowiązujących przy planowaniu przestrzennym tj. zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Niezmiernie ważnym zagadnieniem w procesie planistycznym jest również zaprojektowanie układu komunikacyjnego, który będzie kontynuacją układu komunikacyjnego przyjętego we wcześniejszych opracowaniach, jak również zaspokoi dostęp do dróg publicznych wszystkim proponowanym do wydzielenia działkom w granicach opracowania. Z takim problemem zetknął się projektant przy opracowywaniu planu dla obszarów 5MNW, 7MNW i 8 MNW oraz ustaleń komunikacyjnych w zakresie dróg publicznych oznaczonych jako 21KDD oraz 19KDL znajdujących się na nieruchomości skarżącego. Zaproponowany przez skarżącego przebieg drogi o szerokości 10 m przez środek działki ewidencyjnej nr 24/14, skutkowałby pozbawieniem dostępu do drogi publicznej działek znajdujących się na nieruchomości sąsiedniej tj. działce ewidencyjnej oznaczonej nr 26/6. Przyjęty układ komunikacyjny ma również ekonomiczne uzasadnienie, bo to na Gminie ciąży obowiązek uzbrojenia terenu jak również budowy dróg. Poprzeczny układ usytuowania działek przy drodze powoduje zmniejszenie kosztów uzbrojenia terenu, tzn. im więcej działek znajduje się przy drodze tym mniejszy jest koszt uzbrojenia przypadający na jedna działkę. Ponowione zostały również uzgodnienia niezbędne, wynikające z wprowadzonych do projektu planu zmian, o których mowa w art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zdaniem organu nie został również naruszony przepis art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ zgodnie z wykładnią tego przepisu plan miejscowy uchwala Rada Gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Nieprawdziwym jest zarzut skarżącego, iż plan został uchwalony pomimo że zgłoszone przez niego uwagi do projektu planu nie podlegały dyskusji i ocenie przez Radę Miejska, ponieważ przed głosowaniem uchwały Rada Miejska

zapoznana została z wniesionym uwagami do projektu planu, sposobem rozstrzygnięcia przez Burmistrza oraz uzasadnieniem faktycznym i prawnym. Podjęcie uchwały skutkował jednocześnie odrzuceniem uwag. Ponadto zgodnie z art. 20 ust.2 uchwała zatwierdzająca plan „Wiejska Graniczna" przekazana została Wojewodzie w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa. W terminie przewidzianym przepisami prawa Wojewoda nie stwierdził nieważności zaskarżonej uchwały.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje:

Uprawnienia wojewódzkich sądów administracyjnych, określone przepisami m. in. art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. nr 153, poz. 1269) oraz art. 3 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. nr 153, poz. 1270 ze zm.) – zwanej dalej: P.p.s.a., sprowadzają się do kontroli działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem, tj. kontroli zgodności zaskarżonego aktu z przepisami postępowania administracyjnego, a także prawidłowości zastosowania i wykładni norm prawa materialnego.

Sąd, badając legalność zaskarżonej uchwały w oparciu o wyżej powołane przepisy i w granicach sprawy, nie będąc jednak związany – stosownie do art. 134 P.p.s.a. - zarzutami i wnioskami skargi, uwzględnił skargę

Przedmiotem zaskarżenia w niniejszej sprawie jest Uchwała Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2007r. Nr XXVII/143/07 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WIEJSKA – GRANICZNA", obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna.

Przechodząc do oceny skargi wniesionej przez Andrzeja Domańskiego w pierwszej kolejności należało się odnieść do legitymacji skarżącego do wywiedzenia przedmiotowej skargi. Zakwestionowany skargą miejscowy plan zagospodarowania został uchwalony w trybie przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), która to ustawa z dniem 11 lipca 2003 r. zastąpiła ustawę z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Nowa ustawa planistyczna nie przewiduje możliwości skarżenia do sądu administracyjnego czynności organu planistycznego z etapów poprzedzających

uchwalenie planu. Jedynie kończąca proces planistyczny uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być przedmiotem skargi do sądu administracyjnego wnoszonej na podstawie art. 101 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U tj. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.). Stosownie do tego przepisu każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą podjętą przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. W przeciwieństwie do legitymacji w postępowaniu administracyjnym określonym przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, w którym stroną może być każdy, czyjego interesu prawnego lub uprawnienia dotyczy postępowanie, uprawnionym do wniesienia skargi z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym może być jedynie podmiot, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone. Naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia jest zatem przesłanką dopuszczalności skargi do sądu administracyjnego i otwiera drogę do jej merytorycznej oceny. Ocena ta zaś dotyczy charakteru naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia wnoszącego skargę. Z naruszeniem interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego będziemy mieli zaś do czynienie wówczas, gdy jest ono konsekwencją naruszenia obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego lub procesowego).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie skarżący wykazał swą legitymację do wniesienia skargi w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym. Jest bowiem właścicielem działki nr ewidencyjny nr 24/14 , która to nieruchomość objęta została uchwalonym w dniu 20 grudnia 2007r. planem zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna.

Przechodząc do oceny zasadności wniesionej skargi, należy wskazać, iż przedmiotem badania sądu administracyjnego, pod względem zgodności z prawem jest nie tylko treść planu zagospodarowania przestrzennego oraz załączników do uchwały, lecz także procedura sporządzenia i uchwalenia planu. Stosownie do art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest nieważna w przypadku naruszenia zasad sporządzenia planu, bądź istotnego naruszenia trybu jego sporządzania, bądź naruszenia właściwości organów w tym zakresie. Tryb procedury uchwalenia planu odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych,

określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień. Pojęcie zaś zasad sporządzania planu wiąże się z merytorycznymi wartościami i wymogami kształtowania polityki przestrzennej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem złożonym proceduralnie, czynności składające się na tę procedurę wymagają określonej przepisami chronologii, a wszystkie składają się na jeden akt uchwalenia planu miejscowego. Jednym z etapów wskazanej procedury jest umożliwienie wyrażenia stanowiska wobec projektu planu przez podmioty kwestionujące jego ustalenia. Zgodnie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2001r. - uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 10. Uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11 (ust. 2). Wprowadzenie instytucji uwag do projektu planu ma na celu uwzględnienie udziału podmiotów indywidualnych w kształtowaniu treści planu. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian (art. 19 ust. 1)

W przedmiotowej sprawie skarżący Andrzej Domański korzystając z uprawnień wynikając z powołanego przepisu art. 18 po zapoznaniu się z pierwszym projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna pismem z dnia z dnia 25 kwietnia 2006 roku, wniósł uwagę do wymienionego wyżej projektu, kwestionując ustalenia w nim przyjęte dotyczące nieruchomości nr 24/14 w zakresie zaproponowanego układu komunikacyjnego. Jednocześnie skarżący wniósł o uwzględnienie 10 - metrowej drogi biegnącej od ul. Zielonej przez środek i wzdłuż jego nieruchomości. Szkic przebiegu drogi stanowił załącznik do pisma z dnia 25 kwietnia 2006r. Uwagi te pomimo odrzucenia przez Burmistrza Miasta Płońska zostały jednogłośnie przyjęte przez Radę Miejską w Płońsku w dniu 21 czerwca 2007r.

W ocenie Sądu uwzględnienie przez Radę Miasta w Płońsku w całości i bez zastrzeżeń uwag zgłoszonych przez Andrzeja Domańskiego do projektu planu

wyłożonego w 2006r. oznaczało, iż nowy projekt planu (sporządzony po ponowieniu czynności, o których mowa w art. 17) powinien zawierać rozwiązanie dotyczące układu komunikacyjnego na działce nr 24/14 zawarte w piśmie skarżącego z dnia 25 kwietnia 2006r. W niniejszej sprawie jednak pomimo wprowadzenia zmian do nowego projektu planu również w odniesieniu do nieruchomości skarżącego nie można mówić o ich uwzględnieniu. Uwzględnienie uwag nie może bowiem w ocenie Sądu sprowadzać się do wprowadzenia jakichkolwiek zmian, lecz zmian wskazanych przez sporządzającego uwagi. Nie do zaakceptowania jest w ocenie Sądu stanowisko rady, iż działając w oparciu o przepis art. 17 pkt. 13 przekazała ona uwagi projektantowi, w celu wprowadzenia zmian w projekcie planu, natomiast autor opracowania, wprowadzając do projektu planu zmiany, kierował się sugestiami właścicieli nieruchomości zawartymi we wnioskach, jednakże nie mógł pominąć podstawowych zasad obowiązujących przy planowaniu przestrzennym tj. zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zdaniem Sądu rację ma zatem strona skarżąca, iż w toku postępowania doszło do naruszenia przepisów gwarantujących stronie możliwość wpływania na treść uchwalanego planu, albowiem pomimo uwzględnienia zgłoszonych przez skarżącego uwag do projektu planu, dokonane zmiany nie były tożsame ze złożonym wnioskiem.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu doszło również do naruszenia art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r., zgodnie z którym plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Jak słusznie wskazała w skardze strona skarżąca odwołując się do stanowiska prof. Zygmunta Niewiadomskiego, rozpatrzenie uwag powinno być czynnością odrębną od uchwalenia planu i poprzedzającą jego uchwalenie (prof. zw. Zygmunt Niewiadomski „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne" komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2006r.str.190 i n.). Z protokołu posiedzenia Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2007r. wynika, iż Rada została poinformowana o złożonych przez Andrzeja Domańskiego uwagach do planu, w tym o wniosku skarżącego w kwestii wyłączenia jego nieruchomości spod procedury planistycznej. Jednocześnie w treści protokołu

brak zapisów wskazujących, iż wnioski skarżącego poddane zostały ocenie i głosowaniu. Wprawdzie uchwała z dnia 20 grudnia 2007r. zawiera załącznik nr 2 zatytułowany "rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiejska - Graniczna", obejmującego tereny położone w północnej części miasta Płońsk w rejonie ulic: Wiejskiej i Granicznej", w istocie jednak z treści tego załącznika nie wynika w jaki sposób uwagi skarżącego zostały rozpoznane, albowiem zawiera on wyłącznie stwierdzenie, iż zarzuty wniesione przez Andrzeja Domańskiego naruszają interes prawny właścicieli działek będących przedmiotem opracowywanego projektu planu. Rozpatrzenie uwag powinno polegać na poddaniu ich indywidualnym głosowaniom i na tej podstawie, powinna zostać stworzona lista uwag uwzględnionych przez radę, które burmistrz powinien uwzględnić w planie oraz uwag nieuwzględnionych. W ten sposób uchwała zawierającą rozstrzygnięcie w sprawie uwag będzie mogła stanowić załącznik do uchwały w sprawie planu. Pomimo, iż do planu załączono wykaz uwag nieuwzględnionych (załącznik nr 4), to mając na uwadze, iż z protokołu posiedzenia Rady Miasta w Płońsku nie wynika, aby uwagi skarżącego podlegały głosowaniu, nie można stwierdzić, że zachowana została procedura określona w art. 20. Zdaniem Sądu zgodzić należy się bowiem ze stroną skarżącą, iż dyskusja i ocena wniosków indywidualnych dotyczących projektu planu zagospodarowania przestrzennego, jest niezbędnym elementem procesu planowania. Zgodnie z art. 11 b ustawy o samorządzie gminnym działalność organów gminy jest jawna, co winno skutkować jawnością podejmowanych przez te organy rozstrzygnięć w przedmiocie uchwalania prawa miejscowego. Nie budzi wątpliwości, iż projekt planu zagospodarowania przestrzennego w sposób bezpośredni wpływa na wykonywanie prawa własności przez skarżącego, a zatem przy podejmowaniu rozstrzygnięć w tym zakresie, rozważania w zakresie ograniczenia tego prawa winny być niezbędne. Naruszając prawo własności, Rada Miejska winna wyjaśnić konieczność takiego działania, rozważając wymogi interesu publicznego i poszanowanie prawa własności.

W świetle stwierdzonych uchybień Sąd doszedł do przekonania, iż skarga zasługuje na uwzględnienie i dlatego też działając na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. orzekł jak w sentencji. Na podstawie art. 152 Sąd orzekł o niewykonywaniu zaskarżonej uchwały w zakresie w jakim orzeczono o jej nieważności do czasu uprawomocnienia się wyroku. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 200 p.p.s.a.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE
Za zgodność z oryginałem
Na oryginale właściwe podpisy
Dominik Nowak
starszy referent