DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 03 listopada 2022 r.

Poz. 11191

Podpisany przez:
Slawomir Ryszard Parys
Data: 2022-11-03 13:32:31

UCHWAŁA NR LXXVI/515/2022
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 20 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. 503, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LV/400/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk, uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r. i Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej, zwany dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1, nr 2 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie 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;
4) załącznik nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) krzyż i pomnik;

5) granice obszarów przestrzeni publicznych;

6) granice terenów zamkniętych;

7) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);

8) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

9) obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) zasięg granic strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

c) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

d) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

e) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna;

10) obiekty wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe,

b) granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;

2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Płońsku;

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe i nie obejmujące więcej niż 30% powierzchni obiektów realizowanych na wyodrębnionym w planie terenie lub więcej niż 30% powierzchni tego terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;

8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;

9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;

11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m;

12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

13) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

14) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwicy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

1) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

2) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) U - tereny zabudowy usługowej;

4) W - tereny infrastruktury wodociągowej;

5) ZP – tereny zieleni urządzonej;

6) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;

7) WS – tereny wód powierzchniowych;

8) WR – teren rowu melioracyjnego;

9) KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;

10) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

11) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

12) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

13) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

14) KK – teren kolejowy.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian oraz detalu architektonicznego w kolorach intensywnie jaskrawych;

2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojść pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zachowanie istniejących budynków w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz za wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linie zabudowy określono;

4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

5) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową, w tym zakresie dostosowania do tych potrzeb obiektów użyteczności publicznej i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 5U, 41MNU, 5ZP, 6ZP, 42KDD w całości znajdują się w zasięgu granic strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej stanowiska archeologiczne A2 – osada wczesnośredniowieczna.

2. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy, o której mowa w ust. 1, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym w zakresie nadzoru archeologicznego.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1) dom z ok. 1925 r. położony przy ulicy Płockiej nr 96;

2) dom z ok. 1925 r. położony przy ulicy Płockiej nr 104.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3, ustala się:

1) dopuszczenie remontu lub rozbudowy obiektów zabytkowych, pod warunkiem zachowania zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu lub detalu zidentyfikowanego w obiektach;

2) nakaz ochrony, zachowania i utrzymania w dobrym stanie technicznym obiektów zabytkowych, w tym w zakresie gabarytu, dekoracji elewacji (elewacje w cegle, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, podokienniki, nadokienniki oraz inne elementy, np. ornamenty roślinne, wszelkiego rodzaju symbole, sceny oraz oryginalnej stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej, dekoracyjnych elementów ślusarsko – kowalskich oraz ozdobnych cementów ceramicznych i kamiennych);

3) nakaz jednolitego malowania elewacji budynków zabytkowych na całej płaszczyźnie w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych;

4) nakaz restauracji i przebudowy obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektów;

5) nakaz dostosowana nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej;

6) prowadzenie prac budowlanych na budynkach z zachowaniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustala się ochronę krzyża i pomnika, oznaczonych na rysunku planu.

6. Dla obiektów, o których mowa w ust. 5, obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
   a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
   b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
5) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
   a) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   b) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
   c) ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granice obszarów wymagających przekształceń

§ 10. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu granice obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk.

2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego terenu;
2) nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego terenu.

Rozdział 7.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu:

1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

2. Dla obszarów określonych w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska ".

4. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", przy czym granice Zbiornika obejmują także tereny oznaczone symbolami 5U, 41MNU, 5ZP, 6ZP, 42KDD.

5. Dla obszarów, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 32MNU, 33MNU, 34MNU, 35MNU, 36MNU, 37MNU, 38MNU, 39MNU, 40MNU, 41MNU - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

2) 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 dla zabudowy szeregowej;

3) 1MW - 800 m^2;

4) 2U, 3U, 4U, 6U, 1W, 2W - 600 m^2;

5) 5U - 1000 m^2;

6) 1U - 1500 m^2,

7) 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP – 2000 m^2.

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 32MNU, 33MNU, 34MNU, 35MNU, 36MNU, 37MNU, 38MNU, 39MNU, 40MNU, 41MNU - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej;

2) 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU - 16 m dla zabudowy wolnostojącej, 10 m dla zabudowy bliźniaczej i 7 m dla zabudowy szeregowej;

3) 1MW, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 1W, 2W – 18 m;

4) 1U, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP – 20 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, do zamiany na sieci kablowe, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem ich funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych, wynoszącą 25 m licząc od granicy terenów kolejowych.

3. W zasięgu strefy, o której mowa w ust. 2, obowiązuje:

1) sytuowanie zabudowy, budowli, elementów ochrony akustycznej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowych pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej graniczącej bezpośrednio z planem, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) drogi oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

3) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

   a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 6 m,

   b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie parametrów tych placów;

4) zasady obsługi parkingowej:

   a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,

   b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu, parkingu podziemnym lub wielopoziomowym:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

      - dla usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2 - 7 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,

      - dla usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m^2 - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,

   c) w ilości miejsc do parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami:

      - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

      - dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła i zamieszkania zbiorowego oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;

3) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że będą one realizowane w pasie

terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w dojazdach niewyznaczonych oraz pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki, z dopuszczeniem bilansowania nadmiaru tych wód w zbiornikach retencyjnych, które są dopuszczone do realizacji na całym obszarze planu,

- z utwardzonych dróg publicznych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych, zabudowy wielorodzinnej oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy,

d) minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

e) minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,

f) minimalna średnica nowo budowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,

c) nakaz uwzględnienia ustaleń § 13 ust. 1, w zakresie napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV,

d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym,

e) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;

7) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

c) minimalna średnica nowo budowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;

8) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. e lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Na terenach oznaczonych symbolami ZP dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją obsługi rekreacji i sportu, imprez okolicznościowych i sezonowych, w tym obiektów administracyjno - technicznych, handlowo - usługowych, higieniczno – sanitarnych oraz gastronomicznych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 32MNU, 33MNU, 34MNU, 35MNU, 36MNU, 37MNU, 38MNU, 39MNU, 40MNU, 41MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

b) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,

c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 7 m na terenach 7MNU, 8MNU i 5 m na pozostałych terenach,

- pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 12 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 30 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

   a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

   b) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,

   c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

   a) maksymalna wysokość zabudowy:

      - budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

      - garaży i budynków gospodarczych – 5 m,

      - pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 12 m,

   b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

   g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 30 m,

   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 dla zabudowy szeregowej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

   a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

   b) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,

   c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

   a) maksymalna wysokość zabudowy:

      - budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,

      - garaży i budynków gospodarczych – 5 m,

      - pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 10 m,

   b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 30 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkaniowe z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,

c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych jedynie w parterach w budynków mieszkalnych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych i wielopoziomowych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 80 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U, 4U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 70 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m^2.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z zakresu usług administracji publicznej, w tym urzędy gmin, obiekty porządku i bezpieczeństwa publicznego, ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i nauki, kultury, handlu detalicznego, działalności biurowej, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych i wielopoziomowych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych - 16 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 6 m,

- pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 16 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 70 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 70 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m^2.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W, 2W**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura wodociągowa – ujęcia wody;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż określone w pkt. 1, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenów, w tym budynków technicznych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) na terenie 1ZP zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji oraz kultury, obiekty i urządzeń sportowo – rekreacyjne, wraz z przynależną infrastrukturą i obiektami administracyjno – socjalnymi związanymi z ich obsługą oraz parkingów w zieleni,

b) na terenach 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP obiekty i urządzeń sportowo – rekreacyjne, wraz z przynależną infrastrukturą i obiektami administracyjno – socjalnymi związanymi z ich obsługą oraz parkingów;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu,

c) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- obiekty administracyjno – socjalne należy realizować bez podpiwniczenia,
- obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m^2.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona o funkcjach ekologicznych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WR**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: rów melioracyjny;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej i oświetleniem terenu, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego,

b) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych i ciągów pieszych związanych z rekreacją.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 16 m do 34 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 11 m do 47 m, zgodnie z rysunkiem planu, na odcinku teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDL – nieregularna od 12 do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 2KDL – 12 m,

- 3KDL – nieregularna od 18 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 4KDL – nieregularna od 17 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 5KDL – nieregularna od 14 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDD – nieregularna od 10 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 2KDD – nieregularna od 10 do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 3KDD – nieregularna od 9 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 4KDD – nieregularna od 9 do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 5KDD – 9 m,

- 6KDD – 9 m,

- 7KDD – 10 m,

- 8KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 19x23 m,

- 9KDD – nieregularna od 12 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 10KDD – 10 m,

- 11KDD – 10 m,

- 12KDD – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 19x23 m,
- 13KDD – 8 m,
- 14KDD – 10 m,
- 15KDD – 8 m,
- 16KDD – 8 m,
- 17KDD – 8 m,
- 18KDD – nieregularna od 12 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 19KDD – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 14x17 m,
- 20KDD – 12 m,
- 21KDD – 10 m,
- 22KDD – 10 m,
- 23KDD – nieregularna od 10 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 24KDD – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x16 m,
- 25KDD – 8 m,
- 26KDD – 10 m,
- 27KDD – nieregularna od 11 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 26,5x30 m,
- 28KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x13,5 m,
- 29KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x15 m,
- 30KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x15 m,
- 31KDD – nieregularna od 8 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 21x25 m,
- 32KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x15 m,
- 33KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 13x15 m,
- 34KDD – nieregularna od 10 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,
- 35KDD – nieregularna od 8 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 36KDD – 8 m,
- 37KDD – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 9x18,5 m,
- 38KDD – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 9x18,5 m,
- 39KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x23 m,
- 40KDD – 8 m,
- 41KDD – plan ustala jedynie południową linię rozgraniczającą drogi w odległości 6 m od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 42KDD – nieregularna od 22 do 24,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDW – 6 m,

- 2KDW – nieregularna od 6 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 3KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 11x11 m,

- 4KDW – nieregularna od 8 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 5KDW – 4 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren kolejowy;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z transportem kolejowym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 14.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 36. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 15.
Ustalenia końcowe

§ 37. W granicach planu tracą moc:

1) zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, uchwalona Uchwałą Nr LII/372/2021 z dnia 30 września 2021 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8721);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, uchwalony Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980);

3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską, Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszaru położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi, uchwalona Uchwałą Nr IV/19/2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2477);

4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Targowej, Wieczorków, Sienkiewicza, uchwalona Uchwałą Nr LII/448/2014 z dnia 13 lutego 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 2991);

5) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dotycząca kompleksu zabudowy mieszkaniowej „Płocka II”, uchwalona Uchwałą Nr XV/107/99 z dnia 24 listopada 1999 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2000 r. Nr 52 poz. 536);

6) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3).

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

MIASTO PŁOŃSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W REJONIE UL. PŁOCKIEJ, UL. SZKOLNEJ I UL. PUŁTUSKIEJ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXVI/515/2022
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2022 R.
SKALA 1:1000

Ustalenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- krzyż i pomnik
- granice obszarów przestrzeni publicznych
- granice terenów zamkniętych
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- W - tereny infrastruktury wodociągowej
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej
- WS – tereny wód powierzchniowych
- WR – teren rowu melioracyjnego
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW – tereny dróg wewnętrznych
- KK – teren kolejowy

Obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

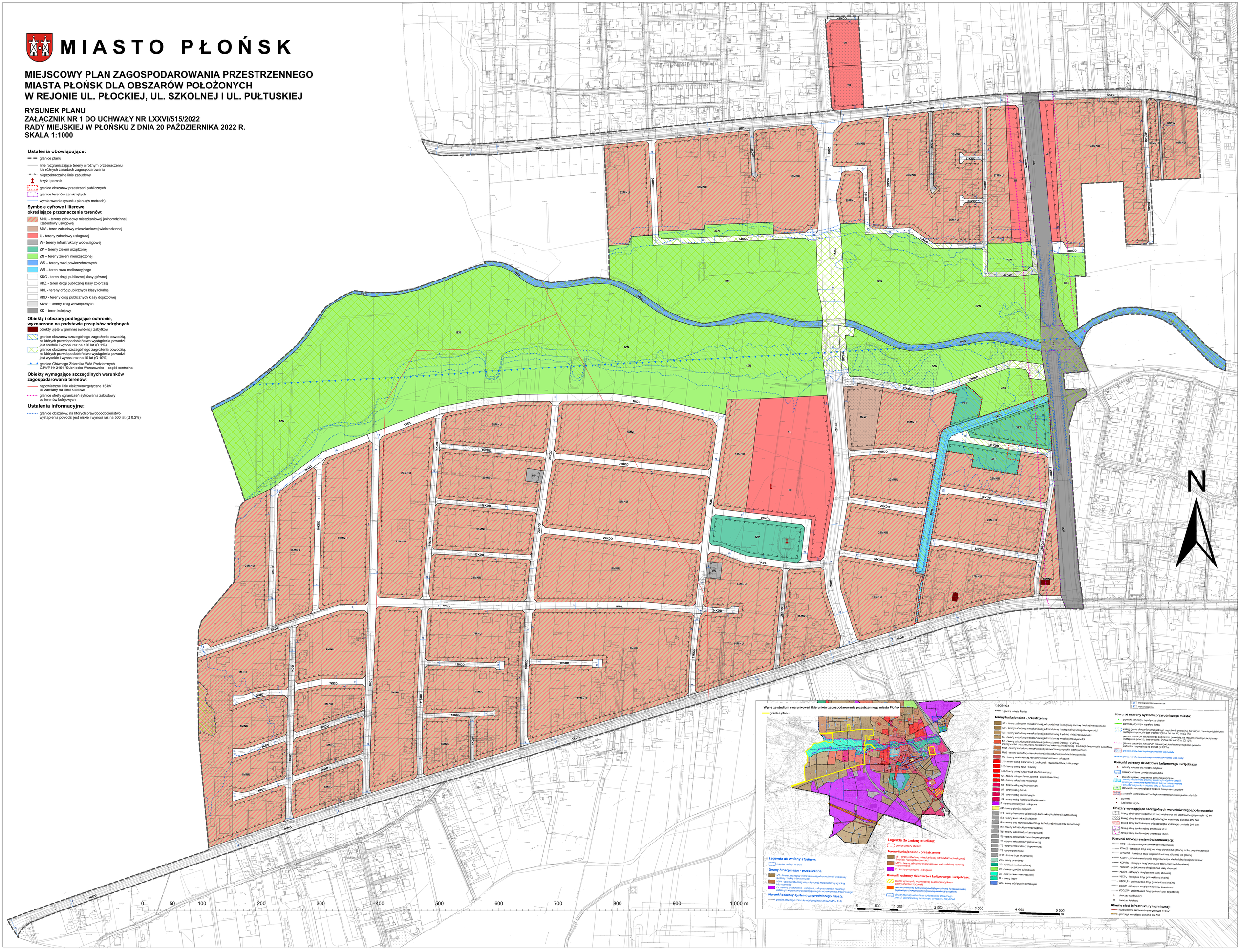
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215[1 Subniecka Warszawska – część centralna

Obiekty wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe
- granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych

Ustalenia informacyjne:

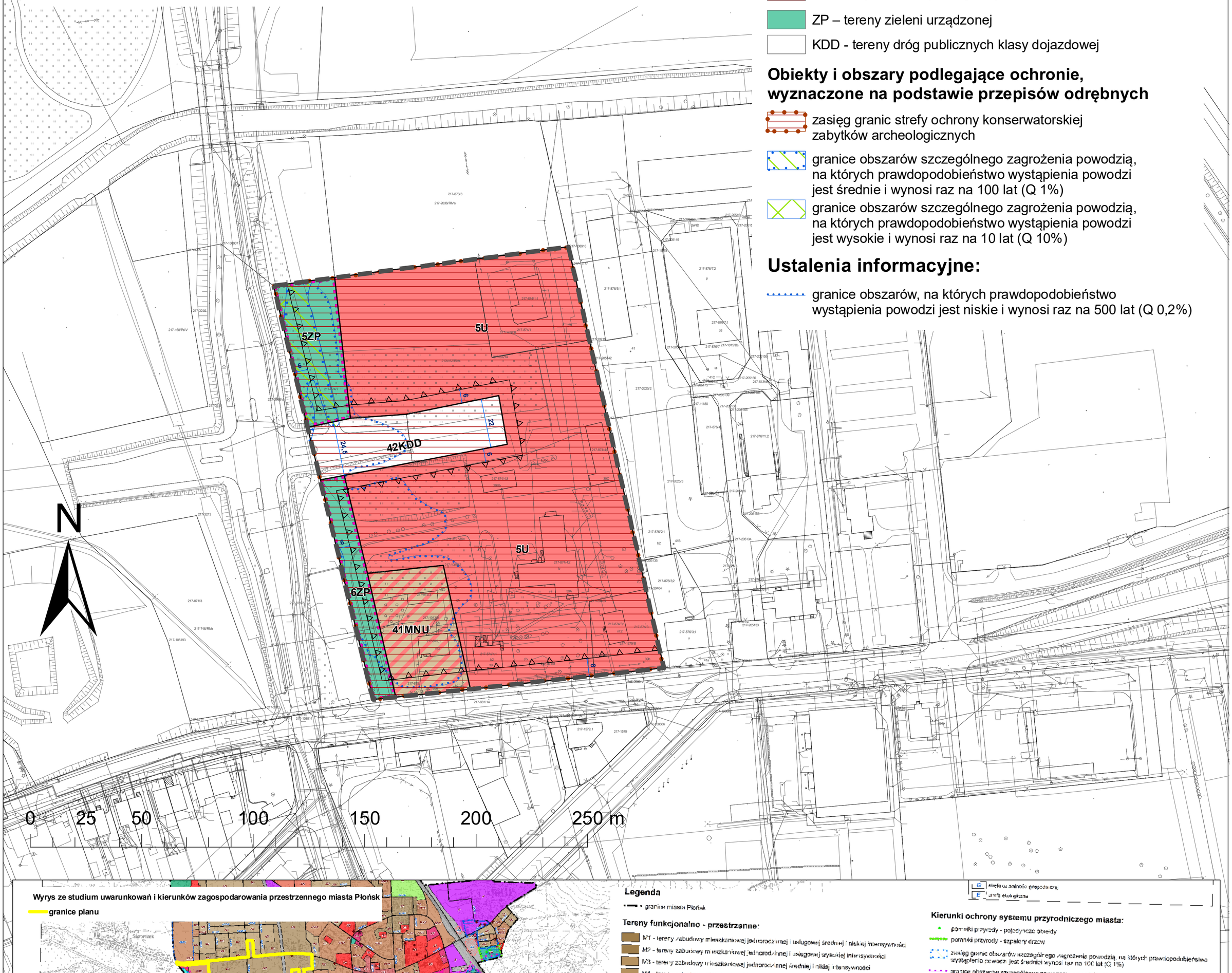
- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)



MIASTO PŁOŃSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W REJONIE UL. PŁOCKIEJ, UL. SZKOLNEJ I UL. PUŁTUSKIEJ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LXXVI/515/2022
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2022 R.
SKALA 1:1000



Ustalenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice obszarów przestrzeni publicznych
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

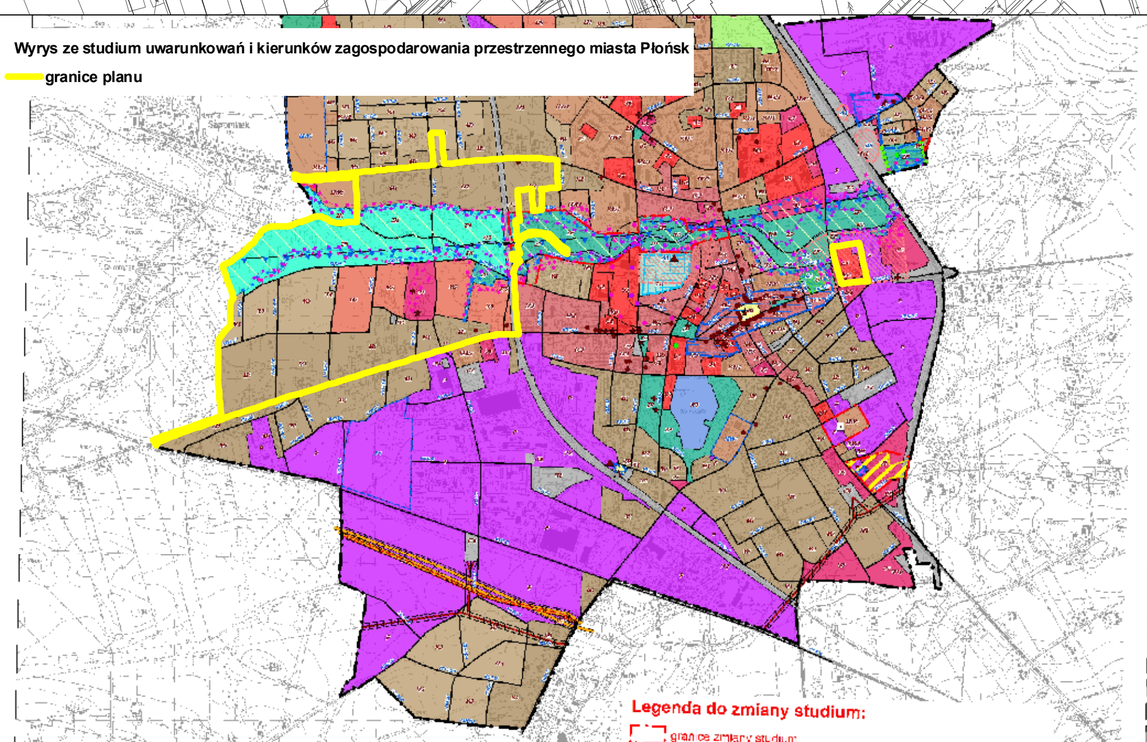
- zasięg granic strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)

Ustalenia informacyjne:

- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk

granice planu



Legenda do zmiany studium:

granice zmiany studium

Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii

Kierunki ochrony systemu przyrodniczego miasta:

- granice głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 I

Legenda do zmiany studium:

granice zmiany studium

Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- P - tereny produkcyjno - usługowe

Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - dawny cmentarz żydowski
- ~~obszar cmentarza żydowskiego objętego ochroną konserwatorską wpisanego do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków~~
- obszar dawnego cmentarza żydowskiego położonego przy ul. Warszawskiej (wpisanego do rejestru zabytków)

0 500 1 000 2 000 3 000 4 000 5 000 m

Legenda

- granice miasta Płońsk

Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności
- M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności
- M5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowe, wielorodzinnej wysokiej intensywności
- MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinne, średniej intensywności
- MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego
- U2 - tereny usług nauki i oświaty
- U3 - tereny usług kultury oraz sportu i rekreacji
- U4 - tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej
- U5 - tereny usług kultu religijnego
- U6 - tereny usług ogólnobytowych
- U7 - tereny usług handlu
- U8 - tereny usług komercyjnych
- U9 - tereny usług handlu targowiskowego
- P - tereny produkcyjno - usługowe
- KP - tereny parków miejskich
- IT1 - tereny transportu zbiorowego komunikacji kolejowej i autobusowej
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej
- IT3 - tereny baz technicznych usługi technicznej miasta oraz komunikacji
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
- IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
- IT9 - tereny parkingów
- IT10 - tereny drogi ekspresowej
- ZC - tereny cmentarzy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych
- G - strefa usług gospodarczych
- E - strefa ekologiczna

Kierunki ochrony systemu przyrodniczego miasta:

- pomniki przyrody - pojedyncze obiekty
- pomniki przyrody - szpalery drzew
- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- ~~granice strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody~~
- ~~granice strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęć wody~~

Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- ~~obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków (część dawnego cmentarza żydowskiego przy ul. Warszawskiej z ohelisk i fragmentami ogrodzenia - kwatera przy ul. Kapucyńskiej)~~
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- pozostałe stanowiska archeologiczne niewpisane do rejestru zabytków
- pomniki
- kapliczki i krzyże

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:

- zasięg strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700
- zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 150 m

Kierunki rozwoju systemów komunikacji:

- KDS - istniejąca droga krajowa klasy ekspresowej
- KDK/G - istniejące drogi krajowe klasy głównej lub głównej ruchu przyspieszonego
- KDW/ZG - istniejące drogi wojewódzkie klasy zbiorczej lub głównej
- KDK/P - projektowany wezeł drogi krajowej w klasie obwodnicowej lub lokalnej
- KDP/ZG - istniejące drogi powiatowe klasy zbiorczej lub głównej
- KDG/ZP - projektowane drogi gminne klasy zbiorczej
- KDG/Z - istniejące drogi gminne klasy zbiorczej
- KDG/L - istniejące drogi gminne klasy lokalnej
- KDG/LP projektowane drogi gminne klasy lokalnej
- KDG/D - istniejące drogi gminne klasy dojazdowej
- KDG/DP - projektowane drogi gminne klasy dojazdowej
- dworzec autobusowy
- dworzec kolejowy

Główne sieci infrastruktury technicznej:

- napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVI/515/2022
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 20 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami), Rada Miejska w Płońsku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej,** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Płońsk w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Płońsku w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1.	27.04.22	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z wprowadzeniem ustaleń wskazanych w treści uwagi	316/2	33MNU		**X**		**X**	Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M1, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy wielorodzinnej

2.	13.05.22	Osoby fizyczne	1. wytyczenie na terenach 13MNU i 1U drogi łączącej wyznaczone w planie drogi 1KDZ i 1KDL 2. likwidacja drogi 1KDW 3. usunięcie z działek objętych uwagą „pasów, które są niepoprawne z obowiązującymi granicami dla tych działek…….” 4. „zaprojektowanie dwóch działek przyległych do drogi 1KDL na terenie zieleni nieuporządkowanej, nieobjętej terenem zalewowym” (uwaga zgodnie z jej treścią dotyczy działek 439/33 i 439/14) 5. wprowadzenie zmiana wskaźników i parametrów zabudowy na terenach 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 7MNU, 8MNU umożliwiających	439/5, 439/14, 439/15, 439/16, 439/18, 439/19, 439/21, 439/22, 439/25, 439/31, 439/33, 439/34, 439/36, 439/39, 439/40, 439/42, 439/43, 439/45, 439/46, 439/49, 439/51, 439/52	28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 13MNU, 7MNU, 8MNU, 1U, 1KDZ, 1KDL, 1KDW, 1ZN	**X pkt. 5 (część)**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5 (część), 6**	**X pkt. 5 (część)**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5 (część), 6**	1. zmiana jest niemożliwa do realizacji, ze względu na klasę techniczną oraz funkcję w układzie komunikacyjnym miasta drogi 1KDZ (droga układu podstawowego miasta w funkcji obwodnicy). Realizacja dodatkowych wjazdów na drogę lub skrzyżowań z nią znacząco utrudni przepływ potoków ruchu komunikacyjnego na niej. 2. zmiana nie ma uzasadnienia w ewidencji gruntów. Przedmiotowa droga stanowi działkę drogową. Uwaga nie została złożona przez wszystkie osoby mające prawo do korzystania z niej. 3. składający uwagę nie określił o likwidację jakich „pasów” wnosi. Analiza rysunku planu wskazuje, że

			realizację budynków gospodarczych i garaży o wysokości 7 m (ustalona w projekcie na 5 m oraz umożliwienie podziału nieruchomości na działki budowlane 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej 6. usunięcie nieokreślonego oznaczenia na działkach 439/19, 439/18, 439/16 i 439/15							dotyczy ona wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Likwidacja tych oznaczeniem stanowiłaby istotne naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenie obowiązkowe do wskazania w planie miejscowym. 4. Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZN, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy, a podstawową funkcją jest zachowanie walorów ekologicznych strefy. 5. w zakresie wnoszonej powierzchnia działek budowlanych uwaga jest zgodna ze

										studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i zostaje uwzględniona. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M1 i M3, dla których w studium dopuszcza podział na działki budowlane dla zabudowy wolnostojącej 600 m^2 i dla zabudowy bliźniaczej 300 m^2. Natomiast w zakresie wysokości budynków gospodarczych i garaży uwaga zostaje uwzględniona jedynie dla terenów 7MNU i 8MNU, które znajdują się w obszarze zwiększonej intensywności zabudowy obudowującym ulicę Płocką. W pozostałych terenach zwiększenie wysokości zabudowy towarzysząc

										ej nie ma uzasadnienia przestrzennego. Tereny te mają uspokojony charakter i ograniczoną intensywność zabudowy. 6. uwaga niezrozumiała, na przedmiotowych działkach nie wskazuje się żadnych oznaczeń obowiązujących w projekcie planu.
3.	05.04.22	Osoba fizyczna	1. zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 2U do 10% działki budowlanej (z ustalonego w projekcie na 30%) 2. zwiększenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku na terenie 2U do 70 m (z ustalonego w projekcie planu na 50 m) 3. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 6U do 12 m (z ustalonej w projekcie planu na 10 m) 4. zwiększenie	244/2	2U, 6U	**X pkt. 2, 7**	**X pkt. 1, 3, 4, 5, 6**	**X pkt. 2, 7**	**X pkt. 1, 3, 4, 5, 6**	1. zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M1, dla której w studium wskazano obowiązek utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej. 2, 7. zmiana uzasadniona przeznaczeniem terenu określonych w projekcie

			maksymalnej intensywności zabudowy na terenie 6U do 1,0 (z ustalonej w projekcie planu na 0,8) 5. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie 6U do 50% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 40%) 6. zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 6U do 10% działki budowlanej (z ustalonego w projekcie na 40%) 7. zwiększenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku na terenie 6U do 70 m (z ustalonego w projekcie planu na 50 m)							planu dla przedmiotowej działki 3. zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M3, dla której w studium wskazano obowiązek zachowania maksymalnej wysokości zabudowy 10 m 4. zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M3, dla której w studium wskazano obowiązek zachowania maksymalnej intensywności zabudowy 0,8 5. zmiana niezgodna ze

										studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M3, dla której w studium wskazano obowiązek zachowania maksymalnej powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej 6. zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M3, dla której w studium wskazano obowiązek utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki

										budowlanej
4.	13.05.22	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki objętej uwagą na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	473	2ZN		X		X	Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZN, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy, a podstawową funkcją jest zachowanie walorów ekologicznych strefy. Włączenie działki w strefę ZN jest również spowodowane położeniem jej w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
5.	13.05.22	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki objętej uwagą na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	480/3	3ZP		X		X	Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się

										w strefie funkcjonalno – przestrzenne j ZP, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy, a podstawową funkcją jest zieleń urządzona. Włączenie działki w strefę ZP jest również spowodowan e położeniem jej w granicach obszarów szczególneg o zagrożenia powodzią, co potwierdza również osoba składająca uwagę, w jej treści.
6 .	13.05 .22	Osoba fizyczn a	Przeznaczeni e działki objętej uwagą na cele zabudowy mieszkaniow ej jednorodzinn ej	480/1	3ZP		**X**		**X**	Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowa ń i kierunków zagospodaro wania przestrzenne go miasta Płońsk, przedmiotow a działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzenne j ZP, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy, a podstawową funkcją jest zieleń urządzona. Włączenie działki w

										strefę ZP jest również spowodowane położeniem jej w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
7.	16.05.22	Osoba fizyczna	1. wytyczenie na terenach 13MNU i 1U drogi łączącej wyznaczone w planie drogi 1KDZ i 1KDL 2. likwidacja drogi 1KDW 3. usunięcie z działek objętych uwagą „pasów, które są niepoprawne z obowiązującymi granicami dla tych działek…….” 4. „zaprojektowanie dwóch działek przyległych do drogi 1KDL na terenie zieleni nieuporządkowanej, nieobjętej terenem zalewowym” (uwaga zgodnie z jej treścią dotyczy działek 439/33 i 439/14) 5. wprowadzenie zmiana wskaźników	439/5, 439/14, 439/15, 439/16, 439/18, 439/19, 439/21, 439/22, 439/25, 439/31, 439/33, 439/34, 439/36, 439/39, 439/40, 439/42, 439/43, 439/45, 439/46, 439/49, 439/51, 439/52	28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 13MNU, 7MNU, 8MNU, 1U, 1KDZ, 1KDL, 1KDW, 1ZN	**X pkt. 5 (część)**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5 (część), 6**	**X pkt. 5 (część)**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5 (część), 6**	1. zmiana jest niemożliwa do realizacji, ze względu na klasę techniczną oraz funkcję w układzie komunikacyjnym miasta drogi 1KDZ (droga układu podstawowego miasta w funkcji obwodnicy). Realizacja dodatkowych wjazdów na drogę lub skrzyżowań z nią znacząco utrudni przepływ potoków ruchu komunikacyjnego na niej. 2. zmiana nie ma uzasadnienia w ewidencji gruntów. Przedmiotowa droga stanowi działkę drogową. Uwaga nie została złożona przez wszystkie osoby mające prawo do korzystania z niej.

			i parametrów zabudowy na terenach 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 7MNU, 8MNU umożliwiających realizację budynków gospodarczych i garaży o wysokości 7 m (ustalona w projekcie na 5 m oraz umożliwienie podziału nieruchomości na działki budowlane 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej 6. usunięcie nieokreślonego oznaczenia na działkach 439/19, 439/18, 439/16 i 439/15							3. składający uwagę nie określił o likwidację jakich „pasów” wnosi. Analiza rysunku planu wskazuje, że dotyczy ona wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Likwidacja tych oznaczeniem stanowiłaby istotne naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenie obowiązkowe do wskazania w planie miejscowym. 4. Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZN, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy, a podstawową funkcją jest

										zachowanie walorów ekologicznych strefy. 5. w zakresie wnoszonej powierzchnia działek budowlanych uwaga jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i zostaje uwzględniona. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M1 i M3, dla których w studium dopuszcza podział na działki budowlane dla zabudowy wolnostojącej 600 m^2 i dla zabudowy bliźniaczej 300 m^2. Natomiast w zakresie wysokości budynków gospodarczych i garaży uwaga zostaje uwzględniona jedynie dla terenów 7MNU i 8MNU, które znajdują się w obszarze zwiększonej

										intensywności zabudowy obudowującym ulicę Płocką. W pozostałych terenach zwiększenie wysokości zabudowy towarzyszącej nie ma uzasadnienia przestrzennego. Tereny te mają uspokojony charakter i ograniczoną intensywność zabudowy. 6. uwaga niezrozumiała, na przedmiotowych działkach nie wskazuje się żadnych oznaczeń obowiązujących w projekcie planu.
8.	16.05.22	Osoba fizyczna	1. wytyczenie na terenach 13MNU i 1U drogi łączącej wyznaczone w planie drogi 1KDZ i 1KDL 2. likwidacja drogi 1KDW 3. usunięcie z działek objętych uwagą „pasów, które są niepoprawne z obowiązującymi granicami dla tych działek…….” 4. „zaprojekto	439/5, 439/14, 439/15, 439/16, 439/18, 439/19, 439/21, 439/22, 439/25, 439/31, 439/33, 439/34, 439/36, 439/39, 439/40, 439/42, 439/43, 439/45, 439/46, 439/49, 439/51, 439/52	28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 13MNU, 7MNU, 8MNU, 1U, 1KDZ, 1KDL, 1KDW, 1ZN	**X pkt. 5 (część)**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5 (część), 6**	**X pkt. 5 (część)**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5 (część), 6**	1. zmiana jest niemożliwa do realizacji, ze względu na klasę techniczną oraz funkcję w układzie komunikacyjnym miasta drogi 1KDZ (droga układu podstawowego miasta w funkcji obwodnicy). Realizacja dodatkowych wjazdów na drogę lub skrzyżowań z nią znacząco utrudni przepływ potoków

			wanie dwóch działek przyległych do drogi 1KDL na terenie zieleni nieuporządkowanej, nieobjętej terenem zalewowym” (uwaga zgodnie z jej treścią dotyczy działek 439/33 i 439/14) 5. wprowadzenie zmiana wskaźników i parametrów zabudowy na terenach 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 7MNU, 8MNU umożliwiających realizację budynków gospodarczych i garaży o wysokości 7 m (ustalona w projekcie na 5 m oraz umożliwienie podziału nieruchomości na działki budowlane 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej 6. usunięcie nieokreślonego oznaczenia na działkach 439/19, 439/18, 439/16 i							ruchu komunikacyjnego na niej. 2. zmiana nie ma uzasadnienia w ewidencji gruntów. Przedmiotowa droga stanowi działkę drogową. Uwaga nie została złożona przez wszystkie osoby mające prawo do korzystania z niej. 3. składający uwagę nie określił o likwidację jakich „pasów” wnosi. Analiza rysunku planu wskazuje, że dotyczy ona wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Likwidacja tych oznaczeniem stanowiłaby istotne naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenie obowiązkowe do wskazania w planie miejscowym. 4. Zmiana niezgodna ze

			439/15							studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZN, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy, a podstawową funkcją jest zachowanie walorów ekologicznych strefy. 5. w zakresie wnoszonej powierzchnia działek budowlanych uwaga jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i zostaje uwzględniona. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M1 i M3, dla których w studium dopuszcza podział na działki budowlane dla zabudowy

										wolnostojące j 600 m^2 i dla zabudowy bliźniaczej 300 m^2. Natomiast w zakresie wysokości budynków gospodarczych i garaży uwaga zostaje uwzględniona jedynie dla terenów 7MNU i 8MNU, które znajdują się w obszarze zwiększonej intensywności zabudowy obudowującym ulicę Płocką. W pozostałych terenach zwiększenie wysokości zabudowy towarzyszącej nie ma uzasadnienia przestrzennego. Tereny te mają uspokojony charakter i ograniczoną intensywność zabudowy. 6. uwaga niezrozumiała, na przedmiotowych działkach nie wskazuje się żadnych oznaczeń obowiązujących w projekcie planu.

9.	16.05.22	Osoba fizyczna	1. wytyczenie na terenach 13MNU i 1U drogi łączącej wyznaczone w planie drogi 1KDZ i 1KDL 2. likwidacja drogi 1KDW 3. usunięcie z działek objętych uwagą „pasów, które są niepoprawne z obowiązującymi granicami dla tych działek…….” 4. „zaprojektowanie dwóch działek przyległych do drogi 1KDL na terenie zieleni nieuporządkowanej, nieobjętej terenem zalewowym” (uwaga zgodnie z jej treścią dotyczy działek 439/33 i 439/14) 5. wprowadzenie zmiana wskaźników i parametrów zabudowy na terenach 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 7MNU, 8MNU umożliwiających	439/5, 439/14, 439/15, 439/16, 439/18, 439/19, 439/21, 439/22, 439/25, 439/31, 439/33, 439/34, 439/36, 439/39, 439/40, 439/42, 439/43, 439/45, 439/46, 439/49, 439/51, 439/52	28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 13MNU, 7MNU, 8MNU, 1U, 1KDZ, 1KDL, 1KDW, 1ZN	**X pkt. 5 (część)**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5 (część), 6**	**X pkt. 5 (część)**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5 (część), 6**	1. zmiana jest niemożliwa do realizacji, ze względu na klasę techniczną oraz funkcję w układzie komunikacyjnym miasta drogi 1KDZ (droga układu podstawowego miasta w funkcji obwodnicy). Realizacja dodatkowych wjazdów na drogę lub skrzyżowań z nią znacząco utrudni przepływ potoków ruchu komunikacyjnego na niej. 2. zmiana nie ma uzasadnienia w ewidencji gruntów. Przedmiotowa droga stanowi działkę drogową. Uwaga nie została złożona przez wszystkie osoby mające prawo do korzystania z niej. 3. składający uwagę nie określił o likwidację jakich „pasów” wnosi. Analiza rysunku planu wskazuje, że

			realizację budynków gospodarczych i garaży o wysokości 7 m (ustalona w projekcie na 5 m oraz umożliwienie podziału nieruchomości na działki budowlane 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej 6. usunięcie nieokreślonego oznaczenia na działkach 439/19, 439/18, 439/16 i 439/15							dotyczy ona wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Likwidacja tych oznaczeniem stanowiłaby istotne naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenie obowiązkowe do wskazania w planie miejscowym. 4. Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZN, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy, a podstawową funkcją jest zachowanie walorów ekologicznych strefy. 5. w zakresie wnoszonej powierzchnia działek budowlanych uwaga jest zgodna ze

										studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i zostaje uwzględniona. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej M1 i M3, dla których w studium dopuszcza podział na działki budowlane dla zabudowy wolnostojącej 600 m^2 i dla zabudowy bliźniaczej 300 m^2. Natomiast w zakresie wysokości budynków gospodarczych i garaży uwaga zostaje uwzględniona jedynie dla terenów 7MNU i 8MNU, które znajdują się w obszarze zwiększonej intensywności zabudowy obudowującym ulicę Płocką. W pozostałych terenach zwiększenie wysokości zabudowy towarzysząc

										ej nie ma uzasadnienia przestrzennego. Tereny te mają uspokojony charakter i ograniczoną intensywność zabudowy. 6. uwaga niezrozumiała, na przedmiotowych działkach nie wskazuje się żadnych oznaczeń obowiązujących w projekcie planu.
II WYŁOŻENIE										
1.	11.05.22	Osoba fizyczna	1. dopuszczenie na terenie 2ZP możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej, jako przeznaczenia uzupełniającego 2. utrzymania przebiegu drogi z planu obowiązującego, tj przejścia przez istniejący rów 3. wydłużenie terminu wejścia w życie uchwały 4. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki na terenach ZP do 1500 m^2	472/4, 472/6, 479/5 – 479/10	22MNU, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 4ZN, 5ZN, 3KDD		**X**	1. Uwaga jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZP i ZN, dla których lokalizacja zabudowy mieszkaniowej nie jest dopuszczona. Wskazanie zasięgu stref funkcjonalnych było wynikiem uzgadniania studium z RZGW Warszawa w zakresie		

								obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. 2. Uwaga nie ma uzasadnienia funkcjonalnego oraz nie jest poparta uwagami innych właścicieli gruntów przez, które miałaby przebiegać. Wyznaczenie drogi nie wpłynie na możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w terenach ZP 3. Uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Wstrzymywanie wykonania ustaleń planu wstrzymałoby zamierzone inwestycje innych właścicieli nieruchomości. 4. Zmiana nie ma uzasadnienia w kierunkach polityki przestrzennej miasta wskazanej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzenn		

								ego miasta Płońsk.		
2.	10.05.22	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	480/1, 480/3, 473	3ZP, 4ZP, 4ZN		X	Uwaga jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZP i ZN, dla których lokalizacja zabudowy mieszkaniowej nie jest dopuszczona. Wskazanie zasięgu stref funkcjonalnych było wynikiem uzgadniania studium z RZGW Warszawa w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Przeznaczenie wnioskowanych działek w projekcie planu podlegało również uzgodnieniu w tym zakresie.		

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVI/515/2022

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 20 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie 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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami), Rada Miejska w Płońsku postanawia co następuje:

1) na obszarze objętym **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD,

   b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD i ZP,

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Miasta Płońsk, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXVI/515/2022
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 20 października 2022 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 22 listopada 2022 r.

WNP-I.4131.294.2022.MW1

Rada Miejska w Płońsku
ul. Płocka 39
09 – 100 Płońsk

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXXVI/515/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z 20 października 2022 r. *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej"*, w ramach ustaleń:

- § 19 pkt 2 lit. a, w zakresie w jakim dopuszcza realizację zabudowy usługowej w formie wolnostojącej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele;
- § 19 pkt 3 lit. a tiret pierwsze, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) i usługowych (...);*
- § 19 pkt 3 lit. g, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) i usługowego (...);*
- § 26 pkt 3 lit. a, w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem 6ZP;
- § 26 pkt 3 lit. b, w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem 6ZP;
- § 26 pkt 3 lit. c tiret pierwsze, w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem 6ZP;
- § 26 pkt 4 lit. a, w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem 6ZP;
- § 26 pkt 4 lit. b, w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem 6ZP;
- § 26 pkt 4 lit. c, w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem 6ZP;
- § 26 pkt 4 lit. d, w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem 6ZP;
- § 26 pkt 4 lit. e, w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem 6ZP;

- § 33 pkt 2 lit. b tiret dwunaste, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) o wymiarach 19x23 m (...);*
- § 33 pkt 2 lit. b tiret trzydzieste pierwsze, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) o wymiarach 21x25 m (...);*
- graficznej, w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 6ZP;
- części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 6U.

Uzasadnienie

Na sesji 20 października 2022 r. Rada Miejska w Płońsku podjęła uchwałę Nr LXXVI/515/2022 *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej".*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p."*.

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

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

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

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p. Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

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

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

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu

miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w, mającym zastosowanie w przedmiotowej sprawie, rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

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

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. *„W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;"*. Konkretyzację ww. przepisu odnaleźć możemy na gruncie § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tymczasem, jak wynika z ustaleń części tekstowej planu zawartych w:

- § 33 pkt 2 lit. b tiret dwunaste, w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, ustala się: (...) 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: (...) b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu: (...) - 12KDD – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 19x23 m,"*, **podczas gdy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, o którym mowa w § 2 pkt 1 uchwały, droga oznaczona symbolem 12KDD zakończona jest placem do zawracania o wymiarach ok. 14 x 15 m;**

- § 33 pkt 2 lit. b tiret trzydzieste pierwsze, w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, ustala się: (...) 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: (...) b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu: (...) - 31KDD – nieregularna od 8 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 21x25 m,"*, **podczas gdy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, o którym mowa w § 2 pkt 1 uchwały, droga oznaczona symbolem 31KDD zakończona jest placem do zawracania zwymiarowanym na 22 m (wymiary ok. 22 x 35 m).**

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do powstania ewidentnej wewnętrznej sprzeczności pomiędzy częścią tekstową a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego"*, a także art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

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

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt

IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż *„(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego "; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)”*;

- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt II OSK 1377/13, w brzmieniu: *„W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.)* ***obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne,*** *co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.”*;
- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: *„Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje*

więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu." (publ. LEX 1080455);

- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym *„Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej."* (publ. LEX 1070339);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: *„Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.";*
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 *„Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis."* (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: *„W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Cześć tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.";*
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt

IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: *„W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.";*

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu*

publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, https://orzecznia.nsa.gov.pl).";

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

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

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

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

Stanowisko doktryny i judykatury, jak również sam przepis art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej. W tym przypadku brak spójności tekstu planu z jego rysunkiem skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w części ustaleń, o których mowa w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, w celu zachowania kryterium komunikatywności.

Dokonując analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono, że wewnętrzna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a także sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną, występuje również w odniesieniu do ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 6ZP, bowiem **nie przesądzono w sposób jednoznaczny zasad zagospodarowania oraz zabudowy tego terenu, co stanowi także o naruszeniu przepisy ustawy o p.z.p., w tym jej art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 oraz § 4 pkt 1 i 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**.

Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy o p.z.p., *„W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; (...) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;".* Z kolei w § 4 pkt 1 i 6 ww. rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarty został wymóg dotyczący standardu zapisywania ustaleń projektu tekstu planu miejscowego, z którego wynika, że ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. należy interpretować w ten sposób, że jeżeli w planie przewiduje się teren przeznaczony do jakiejkolwiek zabudowy i zagospodarowania z nią związanego, to obowiązkowo należy określić wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W przedmiotowej sprawie Rada Miejska w Płońsku, stosownie do dyspozycji § 26 pkt 1 uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6ZP,** ustaliła jako **przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzoną**, nie ustalając przy tym przeznaczenia uzupełniającego, tak jak dokonano tego dla przykładu dla terenów: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP.

Tymczasem, w ramach ustaleń części tekstowej zawartych w:

- § 26 pkt 3 lit. a, b i c tiret pierwsze uchwały, w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, **6ZP**, ustala się: (...) 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży, b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie*

związanych z funkcjonowaniem zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu, c) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: - obiekty administracyjno – socjalne należy realizować bez podpiwniczenia,";

- § 26 pkt 4 lit. a, b, c, d i e uchwały, w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, **6ZP**, ustala się: (...) 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 450 lub dachy płaskie, c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01, e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,",*

sformułowano ustalenia odnoszące się do *de facto* zabudowy kubaturowej, podczas gdy dla terenu 6ZP ustalono przeznaczenie tylko i wyłącznie jako zieleń urządzoną.

W tym miejscu uzasadnienia organ nadzoru wskazuje, że Rada Miejska w Płońsku dopuściła możliwość realizacji m.in. zabudowy usługowej, urządzeń sportowo – rekreacyjnych wraz z infrastrukturą i obiektami administracyjno – socjalnymi związanymi z ich obsługą i parkingów dla terenu 1ZP oraz obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych wraz z infrastrukturą i obiektami administracyjno – socjalnymi związanymi z ich obsługą i parkingów dla terenów: 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP, **natomiast nie dopuściła takiego przeznaczenia uzupełniającego dla terenu 6ZP.**

Z powyższych ustaleń wynika zatem, iż dla terenu 6ZP plan określa możliwość realizacji zieleni urządzonej. W tej sytuacji niezbędnym jest określenie co najwyżej parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, albowiem wskaźnik ten jest wskaźnikiem zagospodarowania terenu i jako taki został przez ustawodawcę określony, jako wskaźnik obligatoryjny.

Niejako na marginesie organ nadzoru wskazuje, że jeżeli plan miejscowy dopuszcza do możliwości realizacji różnych **obiektów budowlanych, to winien on bezwzględnie określać w przypadku:**

- **budynków:** minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wysokość oraz linie zabudowy;
- **innych niż budynki obiektów budowlanych**: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty obiektów.

W przedmiotowej sprawie rozbieżności wynikają z ustaleń szczegółowych dla terenu **6ZP,** zawartych w § 26 pkt 1 uchwały, w związku z ustaleniami: § 26 pkt 3 lit. a, b i c tiret pierwsze oraz

§ 26 pkt 4 lit. a, b, c, d i e uchwały, bowiem **z jednej strony** ustalono przeznaczenie dla terenu 6ZP jako: *zieleń urządzona*, **zaś z drugiej strony** ustalono dla tego terenu warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, m.in. zakaz realizacji budynków i garaży, dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, czy też nakaz realizacji obiektów administracyjno – socjalnych bez podpiwniczenia oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, czy też nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i geometrię dachów.

Wskazane powyżej wzajemne sprzeczności wynikają zatem zarówno z ustalenia przeznaczenia terenu, z którego nie wynika by dopuszczono na nim możliwość powstania nowej zabudowy kubaturowej, albowiem jest to teren zieleni urządzonej, ale również z ustaleń zawartych w § 26 pkt 3 lit. a, b i c tiret pierwsze oraz § 26 pkt 4 lit. a, b, c, d i e uchwały, jak też z rysunku planu, na którym, wbrew ustaleniom § 26 pkt 1 uchwały, **wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy**, która umożliwia m.in. realizację budynku.

Tymczasem zasady lokalizowania budynków, w granicach terenów wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, ustalono w:

- § 3 ust. 2 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: *„Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu: (...) 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;";*
- § 4 pkt 11 uchwały, w brzmieniu: *„Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m;";*
- § 6 uchwały, w brzmieniu: *„§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów. 2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania.".*

Powyższe oznacza, iż **nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą m.in. usytuowania budynków, z kolei nie dotyczą *sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania*,** a zatem ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 6ZP stanowi o naruszeniu w sposób istotny, zasad sporządzania planu miejscowego, w związku z brakiem określenia jednoznacznych ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania tego terenu, w związku z powstaniem ewidentnej sprzeczności pomiędzy częścią tekstową i graficzną uchwały.

Tym samym skoro w planie ustalono, dla terenu **6ZP,** jedyne przeznaczenie jako zieleń urządzona, to tym samym nie dopuszczono realizacji budynków. Tymczasem z innych, cytowanych powyżej, ustaleń, a także z części graficznej, wynika jednak możliwość np. budowy budynków.

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

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczenie linii zabudowy należy do **obligatoryjnych** ustaleń planu miejscowego.

Ponadto, z przepisu § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia wynika również, że *„Projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać: (...) 8) **linie zabudowy** oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu”*. Powyższe oznacza, że ustalenia w zakresie linii zabudowy należą do **obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego i winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.** Z kolei § 8 ust. 2 zd. 1 ww. rozporządzenia stanowi, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem jego tekstu.

Zważyć przy tym należy, iż obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p. nie jest bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych

panujących na obszarze objętym planem. **Jeżeli plan w ogóle nie przewiduje zabudowy, to oczywiście nie może przewidywać parametrów i wskaźników jej kształtowania, nie może również wyznaczać linii zabudowy. W tym przypadku, jeżeli plan ustala jako przeznaczenie tylko i wyłącznie zieleń urządzoną, to należy uznać, iż Rada Miejska w Płońsku nie powinna wyznaczać nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 6ZP.** Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p., jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń (Z. Niewiadomski (red.). Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Wydanie 7, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2013, s. 161).

Z przytoczonych powyżej przepisów ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynika jednoznacznie, że ustalenia w zakresie określenia linii zabudowy należą do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego i winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej, przy czym ustalenia te **nie mogą być sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu miejscowego.**

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

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

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 kwietnia 2016 r., sygn. akt II OSK 1973/14;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 października 2015 r., sygn. akt II OSK 2008/15;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3140/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 7 października 2010 r., sygn. akt II SA/Gl 444/10;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 5 marca 2012 r., sygn. akt

II SA/Gl 853/11;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 21 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 112/14;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 629/14.

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

Jak wyjaśnił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 30 czerwca 2016 r., sygn. akt IV SA/Po 13/16: *„(...)* ***w art. 15 ust. 2 u.p.z.p, ustawodawca wyliczył obligatoryjne elementy jakie musi zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego****. Zalicza się do nich między innymi przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. § 8 ust. 2 rozporządzenia przewiduje, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Bez wątpienia rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Obowiązuje w takim zakresie w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 17 lutego 2012 r., sygn. akt II SA/Bd 1011/07, orzeczenia.nsa.gov.pl; "Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz", pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2013, s. 159). Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części testowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej, jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które*

nie znajdują oparcia w części graficznej planu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 13 października 2009 r., sygn. akt II SA/Lu 393/09, orzeczenia.nsa.gov.pl). (...) Jak już wyjaśniono powyżej art. 15 ust. 2 u.p.z.p. zawiera katalog obligatoryjnych elementów jakie musi zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W pkt 6 wskazanego przepisu wśród obligatoryjnych elementów planu miejscowego wymieniono m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast w § 4 pkt 6 rozporządzenia wskazano, że ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Jednocześnie wyjaśnienia wymaga, że przez obligatoryjność o której mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. rozumieć należy jako wymóg zamieszczenia w planie elementów wymienionych w tym przepisie wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2010 r., sygn. akt II OSK 311/10, z 13 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1566/11; z 6 września 2012 r., sygn. akt II OSK 1343/12, http://orzeczenia.nsa.gov.pl; Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2013, s. 161-162).".

Reasumując, dla terenu oznaczonego symbolem **6ZP**, w ramach ustaleń **§ 26 pkt 3 lit. a, b i c tiret pierwsze** oraz **§ 26 pkt 4 lit. a, b, c, d i e** uchwały określono m.in. dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem zieleni urządzonej, nakaz realizacji obiektów administracyjna – socjalnych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz określono na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, co, dla przykładu, oznacza możliwość budowy budynku, pomimo, iż w ramach ustaleń szczegółowych dla tego samego terenu ustalono jako przeznaczenie tylko i wyłącznie zieleń

urządzoną. Sprzeczność ta oznacza, że nie jest wiadomym czy w ogóle możliwa jest realizacja nowej zabudowy, co oznacza iż **nie jest wiadomym jakie faktycznie działania inwestycyjne na ww. terenie są dopuszczalne, co skutkuje *de facto* brakiem możliwości zastosowania w tym zakresie przedmiotowego planu w praktyce.**

W związku z ww. rozbieżnościami pomiędzy tekstem planu, a także pomiędzy tekstem i rysunkiem planu, należy stwierdzić, że **uchwała nie określa w jednoznaczny sposób zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 6ZP**. Powyższe również oznacza, że rysunek planu w odniesieniu do tego terenu nie spełnia zarówno dyspozycji wynikających z ustaleń tekstu uchwały, ale przede wszystkim uchwała, w tym zakresie, narusza przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6, § 7 pkt 8 oraz § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zobowiązującego do jednoznacznego powiązania części graficznej z częścią tekstową uchwały.

Jak wskazano w pierwszej części uzasadnienia, ewidentna sprzeczność pomiędzy częścią tekstową i graficzną uchwały, stanowi o naruszeniu dyspozycji 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, co na podstawie na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., winno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały, w zakresie określonym w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Dokonując analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono również, że narusza ona ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby, przyjętego uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z 29 czerwca 2017 r., zmienioną uchwałami Nr XX/136/2019 z 24 października 2019 r. oraz Nr LI/368/2021 z 30 września 2021 r., zwanego dalej *„Studium"*.

Wiążący charakter studium wynika z przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych"*, ale również z przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną,* ***zgodnie z zapisami studium*** *oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem"* oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w myśl którego plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Szczególny charakter studium i jego znaczenie w procesie planistycznym podkreśla ustawodawca w art. 27 ustawy o p.z.p stanowiąc, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Jednocześnie – stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy – istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Skoro zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania czy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej (rysunku) planu i studium. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium, od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną. Zawsze jednak – niezależnie od zawartości części tekstowej i części graficznej studium – podstawę stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Istotnym wydaje się fakt, iż w studium nie tylko dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia, ale również określa się m.in. minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, co wynika wprost z, mającego zastosowanie w przedmiotowej sprawie, § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Chociaż nie ma ono mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedstawione stanowisko potwierdza orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego: *„Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, którego ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami studium"* (wyrok NSA z 8 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 481/11, LEX nr 862582). Należy z tego wysnuć wniosek, że każde odstępstwo w planie miejscowym od zasad wyznaczonych w studium gminnym, prowadzące do naruszenia polityki przestrzennej określonej w studium, winno być poprzedzone nowelizacją uchwały w sprawie studium.

W ocenie organu nadzoru, **określenie innego przeznaczenia terenu**, czy też ustalenie innych wskaźników zagospodarowania terenu lub parametrów kształtowania zabudowy (tzw. parametrów urbanistycznych), **w planie miejscowym niż w studium, należy zakwalifikować, jako istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, co stanowi przesłankę do stwierdzenia jego nieważności w całości lub części** (poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielił m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku: z 2 października 2014 r., sygn. akt II OSK 1599/14; z 12 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 2460/12).

W tym miejscu dodać również należy, iż w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych, należy mieć na uwadze, że w studium określa się ich maksymalne i minimalne wielkości (w zależności od rodzaju) dopuszczone na danym terenie. Zatem parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w planie miejscowym mogą być inne niż te określone w studium, pod warunkiem jednak, że nie przekraczają one wielkości w nim wyznaczonych.

Tymczasem analiza rysunku Studium, przedstawiającego kierunki zagospodarowania przestrzennego wraz z legendą oraz tekstu Studium, prowadzi do wniosku, iż wbrew opisanej powyżej zasadzie, ustalenia planu zawarte w części tekstowej odnoszące się do terenów oznaczonych symbolami: **24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU** oraz **6U**, pozostają w sprzeczności z ustaleniami Studium, w zakresie określonego tam przeznaczenia.

Zgodnie z częścią graficzną Studium (załącznik nr 4 do uchwały Nr LI/368/2021 z 30 września 2021 r., skala 1:10 000) tereny oznaczone w planie miejscowym symbolami: **24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU** oraz **6U**, stanowią **obszary funkcjonalne oznaczone jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności**, określone symbolem **M3**, dla których ustalono podstawowy kierunek przeznaczenia jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub wolnostojącej, natomiast dopuszczalny kierunek określono jako usługi wbudowane w budynki mieszkalne z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych.

Z części tekstowej Studium, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr LI/368/2021 z 30 września 2021 r. (str. 128 tekstu stanowiącego kierunki zagospodarowania przestrzennego) wynika, że dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem **M3**, **ustalono wykluczony kierunek**

przeznaczenia terenu jako wolnostojące obiekty usługowe, wydzielanie terenów pod funkcje usługowe i produkcyjne, podczas gdy zgodnie z zapisami części tekstowej planu miejscowego, zawartymi w:

- § 19 pkt 2 lit. a uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU** ustala się: (...) 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

  *a) **dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej** w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub **na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele**,";*
- § 19 pkt 3 lit. a tiret pierwsze oraz lit. g uchwały, sformułowano ustalenia w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU** ustala się: (...) 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m, (...) g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 30 m,";*
- § 24 pkt 1 uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: *„Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U**, ustala się: 1) **przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa**, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;".*

Organ nadzoru nie podziela stanowiska Rady Miejskiej w Płońsku, zawartego w piśmie z 10 listopada 2022 r., znak: SK-BR.0711.15.2022.MŻ, stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie Wojewody Mazowieckiego o wszczęciu postępowania nadzorczego z 8 listopada 2022 r., znak: WNP-I.4131.294.2022.MW1, w którym stwierdzono, że: *„(...) Ad 1. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, w rozdziale II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA pkt. 4 UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY, USTALENIA, zawarte zostały zasady i odstępstwa obowiązujące na całym terenie miasta Płońsk. W punkcie tym wyraźnie wskazano, że „Tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania określone w Studium uwzględniają istniejący stan*

zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prognozowane potrzeby. Granice obszarów funkcjonalnych ze względu na skalę opracowania należy traktować jako wytyczne do opracowywanych lub zmienianych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek położonych na granicach terenów wskazanych i oznaczonych symbolami graficznymi na załącznikach graficznych do studium, powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.". W przypadku terenu oznaczonego symbolem 6U, zastosowanie odstępstwa wskazanego powyżej jest uzasadnione tym, że granica strefy funkcjonalno-przestrzennej w studium dzieli istniejącą działkę gruntową na dwie części. Z punktu widzenia sporządzającego plan pożądane jest wprowadzenie jednolitych zasad zagospodarowania dla całej działki, szczególnie, że jej powierzchnia jest niewielka. Jednocześnie w ustaleniach planu zastosowano dla niej podział funkcjonalny ze studium, wyodrębniając z jej części dwa tereny o zróżnicowanych wskaźnikach urbanistycznych. Potwierdza to, że dostosowanie zasad zagospodarowania całej działki do odstępstw wskazanych w studium, dotyczy wyłącznie rodzaju zabudowy lokalizowanej na niej.", **bowiem organy Miasta Płońsk nie ustaliły jednolitych wskaźników zagospodarowania terenu dla całej działki budowlanej, a wręcz odwrotnie ustaliły dwa przeznaczenia, oznaczone symbolami 2U i 6U, z odmiennymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Ponadto, w Studium wyraźnie wskazano, iż granice obszarów funkcjonalnych ze względu na skalę opracowania należy traktować jako wytyczne do opracowywanych lub zmienianych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną tylko i wyłącznie uszczegółowione, a nie odmienne od ustaleń Studium, tym bardziej, iż na przedmiotowej działce budowlanej nie są zlokalizowane żadne budynki (*vide* str. 2 ww. pisma Rady Miejskiej w Płońsku).**

W przypadku terenów oznaczonych symbolami: **24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU** i **31MNU**, Rada Miejska w Płońsku w ww. piśmie z 10 listopada 2022 r. wskazała, że: *„(...) zastosowanie wcześniej wskazanych odstępstw w zakresie możliwości lokalizowania obiektów usługowych wolnostojących, wynika ze stanu zagospodarowania osiedla pn. "Płocka II" , w którym do tej pory rozwijała się wyłącznie zabudowa mieszkaniowo-usługowa, co wskazuje, że wprowadzenie w tej chwili ograniczenia w zakresie lokalizowania zabudowy usługowej, nie ma uzasadnienia przestrzennego. Argumenty te potwierdzają również zastosowanie odstępstw*

dopuszczonych w studium; (...)", **bowiem obszary znajdujące się w ramach jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU i 31MNU są w większości obszarami niezabudowanymi i również w tej sytuacji Rada Miejska w Płońsku winna ustalając zarówno przeznaczenie, jak i zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględnić ustalenia sformułowane dla obszaru funkcjonalnego M3, ponieważ, jak wskazano wcześniej każde odstępstwo w planie miejscowym od zasad wyznaczonych w studium gminnym, prowadzące do naruszenia polityki przestrzennej określonej w studium, winno być poprzedzone nowelizacją uchwały w sprawie studium.**

Organ nadzoru wskazuje, że organy gminy nie dysponują pełną swobodą przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem są one związane ustaleniami studium. Brak również podstaw prawnych do przyjęcia, iż organy gminy mogą swobodnie decydować, które z ustaleń studium są dla nich wiążące, które zaś można stosować w sposób dowolny. W tym miejscu należy również nadmienić, iż odpowiedzialnymi za sporządzanie, jak i uchwalanie studium (także jego zmian) oraz planów miejscowych (także ich zmian) są te same organy gminy, tj. odpowiednio Burmistrz i Rada Miejska w Płońsku.

Biorąc pod uwagę fakt, iż ustalenia w zakresie **przeznaczenia terenu są obligatoryjnymi ustaleniami planu miejscowego, co wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., to w odniesieniu do ww. przeznaczenia naruszającego ustalenia Studium niezbędne jest stwierdzenie nieważności, w zakresie wskazanym w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU** i **6U,** z uwagi na istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego polegające na sporządzeniu planu miejscowego z naruszeniem ustaleń obowiązującego Studium.

Tym samym, **ustalenie przeznaczenia, w tym przypadku dopuszczenie do realizacji zabudowy usługowej, jako obiekt wolnostojący lub odrębnie na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, o którym mowa w § 19 pkt 2 lit. a oraz § 24 pkt 1 uchwały, musi być poprzedzone zmianą ustaleń Studium, w odpowiednim zakresie, bowiem stanowi o istotnym naruszeniu przepisów art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p.**

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru, w powyższym zakresie, odnaleźć możemy w stanowisku judykatury wyrażonym m.in. w orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z:

- 16 listopada 2010 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1904/10;
- 15 stycznia 2013 r., w sprawie sygn. akt II OSK 2236/12;
- 12 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 66/13;
- 23 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 3154/13;
- 26 maja 2015 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1353/14;
- 10 listopada 2016 r. w sprawie sygn. akt II OSK 296/15;
- 5 lipca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1251/17;
- 26 kwietnia 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2177/15;
- 1 marca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1379/16;
- 23 czerwca 2021 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2805/20.

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

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

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

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym

wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. **Za „istotne" naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym. Zalicza się do nich między innymi naruszenie przepisów** wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz **prawa materialnego**, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał (por. M. Stahl, Z. Kmieciak: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102). Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 października 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: *„Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybienie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.".*

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

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

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

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

Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej **mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa**. Zobowiązanie organu do działania w granicach prawa oznacza w szczególności, że organ władzy publicznej powinien przestrzegać wszelkich norm związanych z kompetencjami tego organu, przy czym nie chodzi tu tylko o prawo materialne i ustrojowe, lecz także o normy procesowe (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 22 września 2006 r. w sprawie sygn. akt U 4/06, publ. Legalis numer *79197*). Z punktu widzenia wszelkich regulacji procesowych istotne jest także, że z **zasady legalizmu wynika obowiązek rzetelnego wykonywania przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań** (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2002 r., w sprawie sygn. akt P 13/01, publ. Legalis numer *54429*), przy czym w wyroku tym Trybunał stwierdził również, że zasada ta oznacza, że *„na ograny władzy publicznej nałożony jest obowiązek działania na podstawie oraz w granicach prawa (art. 7 Konstytucji). Ich działania, podstawa i granice tych działań powinny być ściśle wyznaczone przez prawo. Niedopuszczalne jest zatem działanie bez podstawy prawnej - wykraczające poza te granice (por. np. wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00, OTK ZU nr 5/2000, poz. 138).”*.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr LXXVI/515/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z 20 października 2022 r. *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej”*, w zakresie ustaleń, o których mowa

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

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

Konstanty Radziwiłł
Wojewoda Mazowiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/