UCHWAŁA NR XXXVII/292/2022
RADY GMINY PRZASNYSZ

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Sierakowo i Bartniki

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XX/158/2020 Rady Gminy Przasnysz z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Sierakowo i Bartniki, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/242/2017 Rady Gminy Przasnysz z dnia 31 października 2017 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Sierakowo i Bartniki, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określają rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

3. Zakres obszaru objętego planem miejscowym stanowią:

1) działki ewidencyjne nr 53, 55/3, 55/1, 55/5, 55/7, 55/10, 55/9, 55/12, 55/14, 55/6, 55/25, 55/28, 55/27, 55/29, 55/30, 54, 52, 51, 50, 49, 47 i 45 położone w obrębie Sierakowo, gmina Przasnysz – opisane współrzędnymi x, y w układzie 2000 Państwowego Układu Współrzędnych Geodezyjnych 2000, strefa 7: 5875158.89, 7493944.77; 5875231.05, 7493976.06; 5875255.48, 7493986.76; 5875283.69, 7493998.98; 5875293.53, 7494003.24; 5875320.36, 7494020.23; 5875343.99, 7494035.19; 5875362.87, 7494047.13; 5875381.74, 7494059.08; 5875438.48, 7494097.82; 5875447.25, 7494105.01; 5875468.97, 7494117.54; 5875517.51, 7494151.11; 5875555.24, 7494177.21; 5875561.84, 7494180.32; 5875565.67, 7494181.58; 5875569.91, 7494182.00; 5875625.08, 7494181.62; 5875669.62, 7494181.95; 5875686.97, 7494182.82; 5875705.31, 7494183.74; 5875710.91, 7494227.36; 5875720.52, 7494302.20; 5875729.98, 7494375.88; 5875698.16, 7494427.41; 5875645.61, 7494509.42; 5875529.06, 7494691.31; 5875489.76, 7494663.13; 5875450.57, 7494635.72; 5875413.33, 7494608.96; 5875373.40, 7494580.85; 5875301.54, 7494529.51; 5875226.03, 7494475.88; 5875160.88, 7494429.82; 5875021.15, 7494333.79; 5875009.56, 7494325.82; 5874822.64, 7494197.36; 5874812.44, 7494183.33; 5874874.27, 7494146.10; 5874905.27, 7494127.43; 5874995.82, 7494072.06; 5875041.17, 7494044.07; 5875047.96, 7494039.88; 5875057.57, 7494033.91; 5875065.68, 7494028.75; 5875087.68, 7494014.75; 5875107.00, 7493998.50; 5875126.29, 7493982.22; 5875136.07, 7493970.99; 5875158.89, 7493944.77 – zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1;

2) działka ewidencyjna nr 60/1 położona w obrębie Bartniki, gmina Przasnysz – opisane współrzędnymi x, y w układzie 2000 Państwowego Układu Współrzędnych Geodezyjnych 2000, strefa 7: 5880049.72, 7494973.73; 5880059.51, 7494974.01; 5880059.21, 7494978.48; 5880117.72, 7494980.21; 5880092.36, 7495129.16; 5880029.29, 7495111.68; 5880048.59, 7494977.26; 5880049.72, 7494973.73 – zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 2.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczają następujące granice, opisane współrzędnymi x, y w układzie 2000 Państwowego Układu Współrzędnych Geodezyjnych 2000, strefa 7:

1) na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu, linia rozgraniczająca teren MN/U1 – 5875160.88, 7494429.82; 5875188.26, 7494385.75; 5875252.26, 7494431.92; 5875226.03, 7494475.88; 5875160.88, 7494429.82;

2) na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu, linia rozgraniczająca teren U1 – 5875354.37, 7494118.45; 5875416.71, 7494156.38; 5875489.48, 7494200.23; 5875579.23, 7494254.31; 5875624.56, 7494281.62; 5875662.01, 7494304.19; 5875569.74, 7494450.68; 5875645.61, 7494509.42; 5875529.06, 7494691.31; 5875489.76, 7494663.13; 5875450.57, 7494635.72; 5875413.33, 7494608.96;

5875373.4, 7494580.85; 5875301.54, 7494529.51; 5875226.03, 7494475.88; 5875252.26, 7494431.92; 5875188.26, 7494385.75; 5875160.88, 7494429.82; 5875021.15, 7494333.79; 5875009.56, 7494325.82; 5875072.29, 7494163.26; 5875041.17, 7494044.07; 5875050.14, 7494038.15; 5875058.90, 7494038.35; 5875076.72, 7494097.70; 5875082.37, 7494116.51; 5875103.90, 7494188.22; 5875187.21, 7494113.59; 5875217.98, 7494135.07; 5875253.14, 7494159.62; 5875305.89, 7494196.44; 5875354.37, 7494118.45;

3) na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu, linia rozgraniczająca teren U2 – 5875186.5, 7494030.66; 5875132.36, 7494075.13; 5875072.25, 7494033.32; 5875072.43, 7494024.46; 5875087.68, 7494014.75; 5875126.29, 7493982.22; 5875136.07, 7493970.99; 5875186.5, 7494030.66;

4) na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu, linia rozgraniczająca teren P/U1 – 5875058.90, 7494038.35; 5875064.12, 7494038.50; 5875109.52, 7494070.26; 5875124.84, 7494080.98; 5875136.25, 7494088.97; 5875136.74, 7494100.30; 5875152.01, 7494110.99; 5875159.15, 7494105.0; 5875166.31, 7494099.0; 5875154.01, 7494090.41; 5875132.36, 7494075.13; 5875132.36, 7494075.13; 5875186.5, 7494030.66; 5875136.07, 7493970.99; 5875158.89, 7493944.77; 5875283.69, 7493998.98; 5875293.53, 7494003.24; 5875320.36, 7494020.23; 5875325.11, 7494023.24; 5875362.87, 7494047.13; 5875381.74, 7494059.08; 5875354.37, 7494118.45; 5875305.89, 7494196.44; 5875253.14, 7494159.62; 5875217.98, 7494135.07; 5875187.21, 7494113.59; 5875103.90, 7494188.22; 5875058.90, 7494038.35;

5) na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu, linia rozgraniczająca teren P/U2 – 5875034.38, 7494048.26; 5875034.38, 7494048.26; 5875041.17, 7494044.07; 5875072.29, 7494163.26; 5875048.2, 7494225.69; 5875009.56, 7494325.82; 5875002.97, 7494321.29; 5874822.64, 7494197.36; 5874812.44, 7494183.33; 5874905.27, 7494127.43; 5874995.82, 7494072.06; 5875034.38, 7494048.26; 5875034.38, 7494048.26;

6) na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu, linia rozgraniczająca teren P/U3 – 5880049,72, 7494973,73; 5880059,51, 7494974,01; 5880059,21, 7494978,48; 5880117,72, 7494980,21; 5880092,36, 7495129,16; 5880029,29, 7495111,68; 5880048,59, 7494977,26; 5880049,72, 7494973,73;

7) na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu, linia rozgraniczająca teren R1 – 5875710.91, 7494227.36; 5875720.52, 7494302.2; 5875729.98, 7494375.88; 5875698.16, 7494427.41; 5875645.61, 7494509.42; 5875569.74, 7494450.68; 5875662.01, 7494304.19; 5875624.56, 7494281.62; 5875579.23, 7494254.31; 5875489.48, 7494200.23; 5875416.71, 7494156.38; 5875447.25, 7494105.01; 5875468.97, 7494117.54; 5875517.51, 7494151.11; 5875555.24, 7494177.21; 5875561.84, 7494180.32; 5875565.67, 7494181.58; 5875569.91, 7494182.0; 5875625.08, 7494181.62; 5875669.62, 7494181.95; 5875686.97, 7494182.82; 5875705.31, 7494183.74; 5875710.91, 7494227.36;

8) na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu, linia rozgraniczająca teren KDW1 – 5875072.25, 7494033.32; 5875132.36, 7494075.13; 5875153.97, 7494090.38; 5875166.31, 7494099.0; 5875152.01, 7494110.99; 5875136.74, 7494100.30; 5875136.25, 7494088.97; 5875109.52, 7494070.26; 5875064.12, 7494038.50; 5875058.90, 7494038.35; 5875050.72, 7494038.16; 5875057.57, 7494033.91; 5875072.43, 7494024.46; 5875072.25, 7494033.32.

5. Plan, stanowiący niniejszą uchwałę, składa się z następujących elementów:

1) Rysunek planu – obręb Sierakowo. Działki ewidencyjne nr 45, 47, 49, 50, 51, 52, 54, 53, 55/5, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/6, 55/25, 55/7, 55/10, 55/14, 55/12, 55/3, 55/9, 55/1. Skala 1:1000 – stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) Rysunek planu – obręb Bartniki. Działka ewidencyjna nr 60/1. Skala 1:1000 – stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przasnysz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przasnysz o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;

5) Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zapisane w formie elektronicznej – stanowi załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **planie** – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Przasnysz;

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną w tekście oraz na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym od strony dróg okap, gzyms, balkon i daszek na wejściem nie mogą przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 1,5 m;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy i numer porządkowy;

8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, linie elektroenergetyczne, sieci ciepłownicze, sieci gazowe, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej;

9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jedno lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych poniżej 8^0 względem płaszczyzny poziomej;

10) **dachu jednospadowym** – należy przez to rozumieć dach, pulpit, którego jedna połać, pochylona w jednym kierunku kryje cały budynek;

11) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć dach, w którym dwie połacie są pochylone zazwyczaj w dwóch przeciwnych kierunkach, a po ich bokach występują ściany szczytowe;

12) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dowolnej formie i różnych nachyleniach połaci, często przenikających się z innymi formami i elementami budynku;

13) **usługach –** należy przez to rozumieć inwestycje mające na celu zaspokojenie społeczeństwa z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, oświaty, sportu, rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.

§ 3. Na rysunku planu zobrazowano następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem – opisana w §1 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z zwymiarowaniem podanym w jednostce metra;

4) przeznaczenie terenów oznaczone literami i cyframi;

5) teren zamknięty;

6) oznaczenie drogi krajowej przylegającej do obszaru objętego planem miejscowym;

7) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do obszaru objętego planem miejscowym;

8) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do obszaru objętego planem miejscowym;

9) oznaczenie drogi wewnętrznej przylegającej do obszaru objętego planem miejscowym;

10) wymiarowanie podane w jednostce metra.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych literami i cyframi zgodnie z rysunkiem planu:

1) **MN/U1** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;

2) **U1, U2** – tereny zabudowy usługowej;

3) **P/U1, P/U2, P/U3** – tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej;

4) **R1** – tereny rolnicze;

5) **KDW1** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu literami i cyframi **MN/U1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;

2) funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej mogą występować łącznie lub rozdzielnie;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

   b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

   b) teren oznaczony literą i cyfrą MN/U1 położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody,

   c) teren oznaczony literą i cyfrą MN/U1 położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „GZWP 215 Subniecka Warszawska”;

5) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w terenie oznaczonym literą i cyfrą MN/U1 nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,

   b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,

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

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków – 13,0 m,

- dla budowli – 10,0 m,

g) geometria dachu – dachy płaskie, dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych w zabudowie usługowej;

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

- sposób realizacji – parkingi naziemne w formie otwartej bez zabudowy kubaturowej, parkingi naziemne w formie zamkniętej w zabudowie kubaturowej w budynku garażowym lub budynku gospodarczo – garażowym;

- dla zabudowy usługowej ustala się na każde rozpoczętych 20 miejsc do parkowania ogółem 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

i) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego literą i cyfrą MN/U1, zlokalizowanego na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi powiatowej przylegającej od strony południowo-wschodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą MN/U1,

j) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 15,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku usługowego – 25,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i budynku gospodarczo – garażowego – 10,0 m;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach terenu oznaczonego literą i cyfrą MN/U1 nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) na niniejszych terenach nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,

b) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady i parametry:

- minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-135^0,

- minimalna powierzchnia działki gruntu – w zabudowie wolnostojącej 800 m^2, w zabudowie bliźniaczej 600 m^2;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu oznaczonego literą i cyfrą MN/U1 z drogi publicznej powiatowej przylegającej od strony południowo-wschodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą MN/U1,

b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących parametrów:

- minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,
- minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm,
- minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 160 mm,
- minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm,
- parametry sieci elektroenergetycznych – sieci niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,
- parametry obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 32 mm lub ujęcie własne,

d) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

- do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm, do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków,
- w przypadku odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej następnie transport poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
- w przypadku odprowadzenia ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków – zagospodarowanie i wywóz ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych, dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm,

f) w zakresie zaopatrzenia w gaz – do sieci gazowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 25 mm lub źródło indywidualne,

g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,

h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – źródło indywidualne,

i) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500kW w postaci instalacji fotowoltaicznych w zakresie zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;

15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – dla zabudowy wolnostojącej na poziomie 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej na poziomie 600 m^2.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **U1 i U2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

   b) tereny oznaczone literami i cyframi U1 i U2 położone są poza prawnymi formami ochrony przyrody,

   c) tereny oznaczone literami i cyframi U1 i U2 położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „GZWP 215 Subniecka Warszawska”;

4) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w terenach oznaczonych literami i cyframi U1 i U2 nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określenia;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,

   b) dopuszcza się realizację garażu w bryle budynku usługowego,

   c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

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

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

   g) maksymalna wysokość zabudowy:

      - dla budynków – 13,0 m,

      - dla budowli – 10,0 m,

   h) geometria dachu – dachy płaskie, dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0,

   i) kolorystyka pokrycia dachowego – dowolna,

   j) kolorystyka obiektów budowlanych – dowolna,

   k) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

      - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych w zabudowie usługowej;

- sposób realizacji – parkingi naziemne w formie otwartej bez zabudowy kubaturowej, parkingi naziemne w formie zamkniętej w zabudowie kubaturowej w budynku garażowym lub budynku gospodarczo – garażowym;

- dla zabudowy usługowej ustala się na każde rozpoczętych 20 miejsc do parkowania ogółem 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

l) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego literą i cyfrą U1, zlokalizowanego na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi krajowej przylegającej od strony południowo-zachodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą U1, w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi powiatowej przylegającej od strony południowo-wschodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą U1,

- dla terenu oznaczonego literą i cyfrą U2, zlokalizowanego na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi krajowej przylegającej od strony południowo-zachodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą U2 oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi wewnętrznej KDW1

m) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku usługowego – 25,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i budynku gospodarczo – garażowego – 10,0 m;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach terenów oznaczonych literami i cyframi U1 i U2 nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) na niniejszych terenach nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,

b) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady i parametry:

- minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-135^0,

- minimalna powierzchnia działki gruntu – 1 000 m^2;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu oznaczonego literą i cyfrą U1 z drogi publicznej krajowej przylegającej od strony południowo-zachodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą U1 oraz z drogi publicznej powiatowej przylegającej od strony południowo-wschodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą U1,

- terenu oznaczonego literą i cyfrą U2 z drogi publicznej powiatowej przylegającej od strony południowo-zachodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą U2 i z terenu drogi wewnętrznej KDW1,

b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących parametrów:

- minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,

- minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm,

- minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 160 mm,

- minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm,

- parametry sieci elektroenergetycznych – sieci niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,

- parametry obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 32 mm lub ujęcie własne,

d) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

- do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm, do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków,

- w przypadku odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej następnie transport poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,

- w przypadku odprowadzenia ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków – zagospodarowanie i wywóz ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych, dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm,

f) w zakresie zaopatrzenia w gaz – do sieci gazowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 25 mm lub źródło indywidualne,

g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,

h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – źródło indywidualne,

i) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500kW w postaci instalacji fotowoltaicznych w zakresie zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

13) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 000 m2.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **P/U1, P/U2, P/U3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej;

2) funkcje zabudowy produkcyjnej i usługowej mogą występować łącznie lub rozdzielnie;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) tereny oznaczone literą i cyfrą P/U1, P/U2, P/U3 położone są poza prawnymi formami ochrony przyrody,

b) tereny oznaczone literą i cyfrą P/U1, P/U2, P/U3 położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „GZWP 215 Subniecka Warszawska”,

c) na terenie oznaczonym literą i cyfrą P/U1, P/U2 i P/U3 ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

5) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w terenach oznaczonych literą i cyfrą P/U1, P/U2, P/U3 nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków – 15,0 m,

- dla budowli – 40,0 m,

g) geometria dachu – dachy płaskie, dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni obiektów produkcyjnych w zabudowie produkcyjnej;

- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych w zabudowie usługowej;

- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni obiektów produkcyjnych w zabudowie produkcyjnej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych w zabudowie produkcyjno – usługowej;

- sposób realizacji – parkingi naziemne w formie otwartej bez zabudowy kubaturowej, parkingi naziemne w formie zamkniętej w zabudowie kubaturowej w budynku garażowym lub budynku gospodarczo – garażowym;

- ustala się na każde 20 miejsc do parkowania ogółem minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

i) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- dla terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U1, zlokalizowanego na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi krajowej przylegającej od strony południowo-zachodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U1 i po ścianie istniejącego budynku gospodarczego, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi wewnętrznej KDW1 i po ścianie istniejącego budynku handlowego,
- dla terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U2, zlokalizowanego na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi krajowej przylegającej od strony południowo-zachodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U2 i w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi powiatowej przylegającej od strony południowo-wschodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U2,
- dla terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U3, zlokalizowanego na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi gminnej przylegającej od strony południowej do terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U3,

j) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku produkcyjnego – 70,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 35,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku produkcyjno-usługowego – 70,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i budynku gospodarczo – garażowego – 10,0 m,

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach terenów oznaczonych literą i cyfrą P/U1, P/U2, P/U3 nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) na niniejszych terenach nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,

b) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady i parametry:

- minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-135^0,
- minimalna powierzchnia działki gruntu – 2 000 m^2;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U1 z drogi krajowej przylegającej do obszaru objętego planem od strony południowo-zachodniej i z terenu drogi wewnętrznej KDW1,
- terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U2 z drogi krajowej przylegającej do obszaru objętego planem od strony południowo-zachodniej, z drogi powiatowej przylegającej do obszaru objętego planem od strony południowo-wschodniej,
- terenu oznaczonego literą i cyfrą P/U3 z drogi gminnej przylegającej do obszaru objętego planem od strony południowej;

b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących parametrów:

- minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,
- minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm,
- minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 160 mm,
- minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm,
- parametry sieci elektroenergetycznych – sieci niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,
- parametry obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 32 mm lub ujęcie własne,

d) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:
- do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm, do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków,
- w przypadku odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej następnie transport poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
- w przypadku odprowadzenia ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków – zagospodarowanie i wywóz ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi,

f) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych, dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm,

g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – do sieci gazowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 25 mm lub źródło indywidualne,

h) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,

i) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – źródło indywidualne,

j) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500kW w postaci instalacji fotowoltaicznych w zakresie zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;

15) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 2 000 m^2.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyfrą **R1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy służącej gospodarstwom rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

2) ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc

przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

   b) teren oznaczony literą i cyfrą R1 położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody,

   c) teren oznaczony literą i cyfrą R1 położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „GZWP 215 Subniecka Warszawska”;

5) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w terenie oznaczonym literą i cyfrą R1 nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,

   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,

   e) maksymalna wysokość zabudowy:

      - dla budynków – 14,0 m,

      - dla budowli – 25,0 m,

   f) geometria dachu – dachy płaskie, dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0,

   g) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – nie występuje potrzeba określenia;

   h) nieprzekraczalne linie zabudowy:

      - dla terenu oznaczonego literą i cyfrą R1, zlokalizowanego na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi wewnętrznej przylegającej od strony północnej do terenu oznaczonego literą i cyfrą R1,

   i) gabaryty obiektów:

      - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 40,0 m;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach terenu oznaczone literą i cyfrą R1 nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych – nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu oznaczonego literą i cyfrą R1 z drogi wewnętrznej przylegającej do obszaru objętego planem od strony północnej;

b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących parametrów:

- minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,
- minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm,
- minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 160 mm,
- minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm,
- parametry sieci elektroenergetycznych – sieci niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,
- parametry obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 32 mm lub ujęcie własne,

d) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

- do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm, do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków,
- w przypadku odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej następnie transport poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
- w przypadku odprowadzenia ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków – zagospodarowanie i wywóz ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) w zakresie odprowadzenia ścieków związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego – do zbiornika na gnojowicę i do płyty obornikowej,

f) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych, dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm,

g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – do sieci gazowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 25 mm lub źródło indywidualne,

h) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,

i) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – źródło indywidualne,

j) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu literą i cyfrą **KDW1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

b) teren oznaczony literą i cyfrą KDW1 położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody,

c) teren oznaczony literą i cyfrą KDW1 położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „GZWP 215 Subniecka Warszawska”;

4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w terenie oznaczonym literą i cyfrą KDW1 nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określenia;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określenia,

b) maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określenia,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie występuje potrzeba określenia,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie występuje potrzeba określenia,

e) maksymalna wysokość zabudowy (dotyczy budowli) – 15,0 m,

f) geometria dachu – nie występuje potrzeba określenia,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – nie występuje potrzeba określenia,;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach terenu oznaczonego literą i cyfrą KDW1 nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących parametrów:

- minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,

- minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm,

- minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 160 mm,

- minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm,

- parametry sieci elektroenergetycznych – sieci niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,

- parametry obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych, dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm,

c) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,

d) gromadzenie i zagospodarowanie opadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

13) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę procentowa w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przasnysz.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przasnysz

Dariusz Jankowski

RYSUNEK PLANU - OBRĘB SIERAKOWO

DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 45, 47, 49, 50, 51, 52, 54, 53, 55/5, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/6, 55/25, 55/7, 55/10, 55/14, 55/12, 55/3, 55/9, 55/1

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVII/292/2022
RADY GMINY PRZASNYSZ
Z DNIA 31 MARCA 2022 R.

SKALA 1:1000

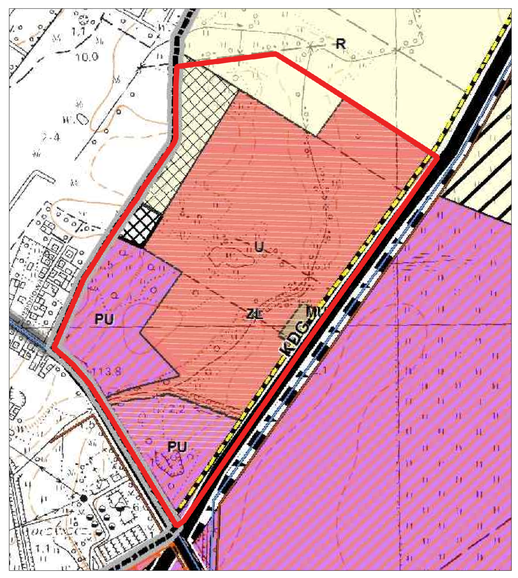
0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN/U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej
- U — tereny zabudowy usługowej
- P/U — tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej
- R — tereny rolnicze
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- teren zamknięty
- 12 — wymiarowanie podane w jednostce metra
- DK — oznaczenie drogi krajowej przylegajacej do obszaru objętego planem miejscowym
- DP — oznaczenie drogi powiatowej przylegajacej do obszaru objętego planem miejscowym
- DW — oznaczenie drogi wewnętrznej przylegajacej do obszaru objętego planem miejscowym

DW
R1
U1
P/U1
U2
KDW1
MN/U1
DP
P/U2
DK

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/242/2017 Rady Gminy Przasnysz z dnia 31 października 2017 roku



- granica obszaru objętego planem
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- R - tereny rolnicze
- teren zamknięty

OPRACOWANIE:

GÓRA - PROJEKT
Biuro: ul Lubelska 19/204 10-406 Olsztyn
Telefon: +48 605 512 557
E-mail: gora.projekt@gmail.com

Zespół autorski:

mgr inż. Paweł Góra - urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej
mgr Łukasz Kowalski - urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej, specjalista ds. ochrony środowiska
mgr inż. Joanna Chorążewicz - posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej, specjalista ds. inżynierii przestrzennej

RYSUNEK PLANU - OBRĘB BARTNIKI

DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 60/1

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVII/292/2022
RADY GMINY PRZASNYSZ
Z DNIA 31 MARCA 2022 R.

SKALA 1:1000

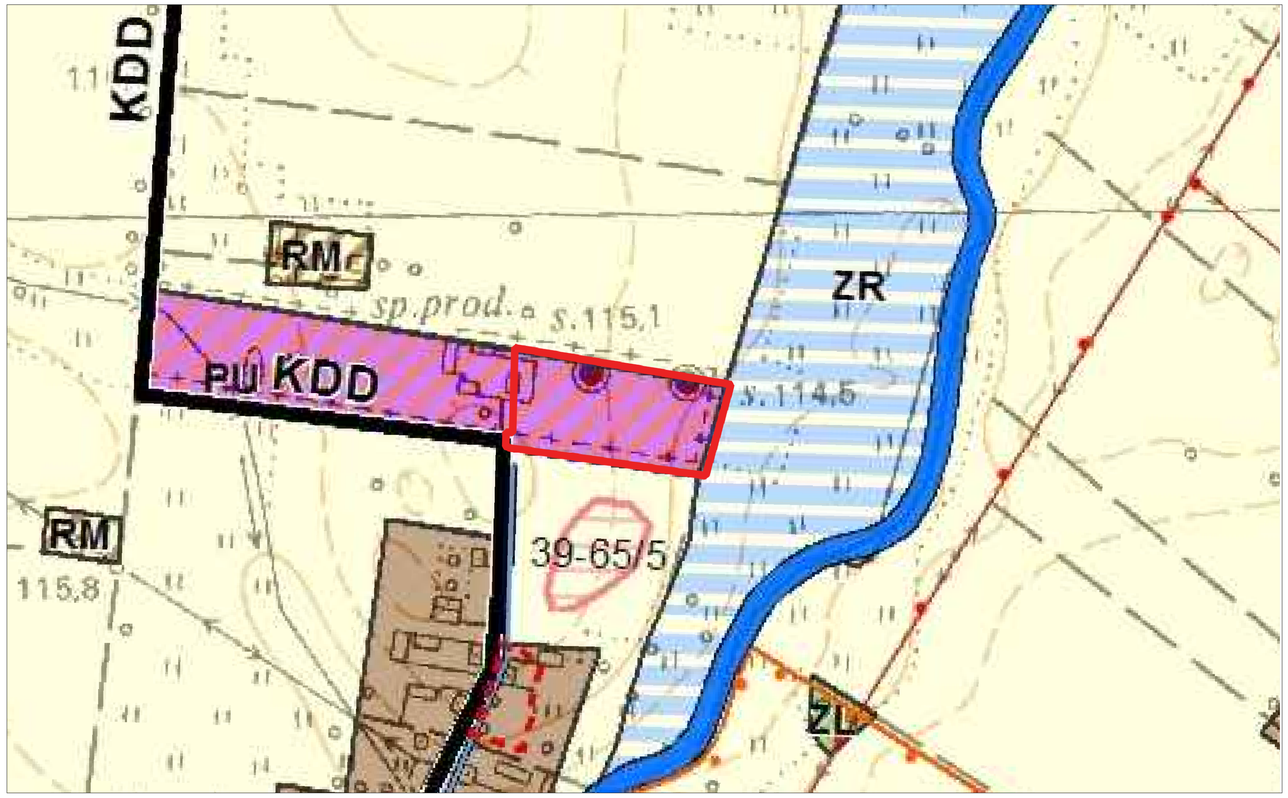
0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m



OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- P/U — tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej
- 12 — wymiarowanie podane w jednostce metra
- DG — oznaczenie drogi gminnej przylegajacej do obszaru objętego planem miejscowym

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/242/2017 Rady Gminy Przasnysz z dnia 31 października 2017 roku



granica obszaru objętego planem

PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

OPRACOWANIE:

GÓRA - PROJEKT
Biuro: ul Lubelska 19/204 10-406 Olsztyn
Telefon: +48 605 512 557
E-mail: gora.projekt@gmail.com

Zespół autorski:

mgr inż. Paweł Góra - urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej

mgr Łukasz Kowalski - urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej, specjalista ds. ochrony środowiska

mgr inż. Joanna Chorążewicz - posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej, specjalista ds. inżynierii przestrzennej

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVII/292/2022
Rady Gminy Przasnysz
z dnia 31 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Sierakowo i Bartniki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Przasnysz stwierdza i rozstrzyga, co następuję:

§1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.01.2022 r. do 2.02.2022 r. Uwagi do wymienionego projektu planu można było składać w terminie do dnia 25.02.2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 28.01.2022 r. o godz. 11:00.

§2

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie do dnia r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXXVII/292/2022
Rady Gminy Przasnysz
z dnia 31 marca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Przasnysz stwierdza i rozstrzyga, co następuję:

§1
Zadania własne gminy

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.
2. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
   1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem;
   2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych;
   3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami;
   4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami;
3. W granicach planu do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej należą budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych, budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej z urządzeniami.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVII/292/2022

Rady Gminy Przasnysz

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik5.gml

Rada Gminy Przasnysz na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Warszawa, 06 maja 2022 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.98.2022.MW1

Rada Gminy Przasnysz
ul. Św. Stanisława Kostki 5
06 – 300 Przasnysz

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXVII/292/2022 Rady Gminy Przasnysz z 31 marca 2022 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Sierakowo i Bartniki”*, w części dotyczącej ustaleń:

- § 6 pkt 11 lit. a tiret drugie, w odniesieniu do sformułowania: *„(…) powiatowej (…)”;*
- § 6 pkt 14, w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem U2;
- § 8 pkt 3, w odniesieniu do sformułowania: *„(…) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, (…)”;*
- § 8 pkt 5, w odniesieniu do sformułowania: *„(…) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, (…)”.*

Uzasadnienie

Na sesji 31 marca 2022 r. Rada Gminy Przasnysz podjęła uchwałę Nr XXXVII/292/2022 *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Sierakowo i Bartniki”*.

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

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 i 10 ustawy o p.z.p. *„W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (…) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów; (…) 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;”.*

Ponadto, zgodnie z mającym zastosowanie w przedmiotowej sprawie, § 4 pkt 9 lit. a i c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) *„Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: (…) „9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, (…) c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;”.*

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

- § 6 pkt 11 lit. a tiret drugie uchwały, w brzmieniu*: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi U1 i U2 ustala się: (…) 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: a) obsługa komunikacyjna: (…) - terenu oznaczonego literą i cyfrą U2 z drogi publicznej powiatowej przylegającej od strony południowo –zachodniej do terenu oznaczonego literą i cyfrą U2 i z terenu drogi wewnętrznej KDW1”*, **podczas gdy zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiącym załącznik nr 1, o którym mowa**

w § 1 ust. 3 pkt 1 uchwały, teren oznaczony symbolem U2 przylega do drogi publicznej krajowej, a nie powiatowej;

- § 8 pkt 3 i 5 uchwały, w brzmieniu*: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyfrą R1 ustala się: (…) 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów; (…) 5) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;”*, podczas gdy zgodnie z § 8 pkt 8 lit. g uchwały, w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyfrą R1 ustala się: (…) 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (…) g**) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – nie występuje potrzeba określenia**;”*, **co oznacza wewnętrzną sprzeczność tekstową uchwały, bowiem z jednej strony stwierdzono, iż ustala się minimalną liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, a z drugiej ustalono, iż w ogóle nie występuje potrzeba ich określenia.**

Powyższe znajduje potwierdzenie w stanowisku Rady Gminy Przasnysz, zawartym w piśmie z 28 kwietnia 2022 r., będącym odpowiedzią na zawiadomienie Wojewody Mazowieckiego o wszczęciu postępowania nadzorczego z 25 kwietnia 2022 r., znak: WNP-I.4131.98.2022.MW1, w którym stwierdzono, że: *„(…) Ad 2) Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem U2, odbywa się z drogi krajowej nr 57. Pomimo faktycznej omyłki pisarskiej w tym zakresie, nie zmienia to faktu, iż obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącym zjazdem, bez możliwości wykonania dodatkowego zjazdu, ważąc przy tym na przepisy odrębne w zakresie dróg publicznych. Ad 3) i Ad 4) Sformułowania wymienione w § 8 pkt 3 „zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez (…) określenie minimalnej liczby miejsc parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji" oraz § 8 pkt 5 „zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe określono poprzez (…) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji" uchwały zostały wprowadzone omyłkowo.".*

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do powstania ewidentnej wewnętrznej sprzeczności pomiędzy częścią tekstową uchwały, a także pomiędzy częścią tekstową a jej 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 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, https://orzecznia.nsa.gov.pl).”;

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

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

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

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

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

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna wewnętrzna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a także pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny, zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku wewnętrzna sprzeczność tekstu planu oraz brak powiązania tekstu z rysunkiem, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części tekstowej uchwały w zakresie ustaleń, o których mowa w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, w celu doprowadzenia do wewnętrznej spójności aktu.

Ponadto, dokonując analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono, że narusza ona ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy

Przasnysz, przyjętego uchwałą Nr XXXII/242/2017 Rady Gminy Przasnysz z 31 października 2017 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, <u>że nie przekraczają one wielkości w nim wyznaczonych</u>**.

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 terenu oznaczonego symbolem **U2**, pozostają w sprzeczności z ustaleniami Studium, w zakresie określonych tam wskaźników urbanistycznych.

Zgodnie z częścią graficzną Studium (załącznik nr 2b do uchwały Nr XXXII/242/2017 z 31 października 2017 r., skala 1:10 000) teren oznaczony w planie miejscowym symbolem U2, stanowi **obszary funkcjonalne oznaczone jako tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,** określone symbolem **PU**, dla których ustalono jako podstawowe kierunki przeznaczenia: obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym

i socjalnym, zabudowę usługową, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo-handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów.

Jak wynika z części tekstowej Studium, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXII/242/2017 z 31 października 2017 r. (str. 161-162), dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem PU, obowiązują następujące ustalenia: *„(…) standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu: (…) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 2000 m² (…)”,* podczas gdy zgodnie z zapisami części tekstowej planu miejscowego, zawartymi w **§ 6 pkt 14 uchwały**, **minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenu U2 została ustalona na poziomie 1000 m².**

Organ nadzoru nie podziela stanowiska Rady Gminy Przasnysz, zawartego w piśmie z 28 kwietnia 2022 r., w którym stwierdzono, że: *„(…) Minimalną powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej dla terenu U2, ustalono w oparciu o zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz. W studium określono powierzchnię działki na poziomie 1000 m2, co daje podstawę do stwierdzenia, iż niniejszy plan miejscowy jest zgodny z zapisami studium. (…)”,* bowiem 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**. Ponadto, w tym przypadku teren oznaczony symbolem U2 stanowi obszary funkcjonalne PU, zgodnie ze Studium, a nie obszary U, dla których faktycznie ustalono *minimalną powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej* na poziomie 1000 m².

Biorąc pod uwagę fakt, iż ustalenia w zakresie **minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w zależności od potrzeb, co wynika wprost z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., to w odniesieniu do ww. wskaźnika naruszającego ustalenia Studium, stwierdzenie nieważności ustaleń, o których mowa w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego doprowadzi do jego spójności z zapisami 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 Wójt i Rada Gminy Przasnysz.

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 ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność 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.

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 <u>istotnych naruszeń należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy jak np.</u>** naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, przepisów

podstawy prawnej podejmowanych uchwał, przepisów ustrojowych, **przepisów prawa materialnego – przez wadliwą ich wykładnię** – oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 16 września 2008 r., w sprawie sygn. akt SK 76/06 (publ. OTK-A 2008/7/121, Dz. U. z 2008 r. Nr 170, poz. 1053), wydanego na tle kontroli konstytucyjnej dotyczącej art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wyjaśnił, że: *„Działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności, zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP. Sprawowanie nadzoru ustrojodawca powierzył Prezesowi Rady Ministrów, wojewodom i regionalnym izbom obrachunkowym (art. 171 ust. 2 Konstytucji RP). Nadzór nad działalnością samorządu sprawowany **jest według kryterium legalności**.”*. Z powyższego wynika, że Konstytucja RP poddaje nadzorowi całą działalność samorządu terytorialnego wyłącznie z punktu widzenia legalności. Oznacza to, że organ nadzoru może badać działalność jednostki samorządu tylko co do jej zgodności z prawem powszechnie obowiązującym. Organy nadzoru mogą zatem wkraczać w działalność samorządu tylko wówczas, gdy zostanie naruszone prawo, nie są zaś upoważnione do oceny celowości, rzetelności i gospodarności działań podejmowanych przez samorząd (Komentarz do Konstytucji RP, Małgorzata Masternak - Kubiak).

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

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

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXVII/292/2022 Rady Gminy Przasnysz z 31 marca 2022 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Sierakowo i Bartniki”,* w części 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 bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym ważnym kwalifikowanym certyfikatem/