UCHWAŁA NR VIII.48.2015

RADY GMINY SŁUBICE

z dnia 29 czerwca 2015 roku

w sprawie: uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594 zpóźn. zm.[1]), art. 20 ust.1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 199) oraz Uchwały Nr XL/211/2014 Rady Gminy Słubice z dnia 28.03.2014r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów,
Rada Gminy Słubice,
stwierdza, że
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonównie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice; w studium obszar objęty planem określonyjestjako:
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozostałe z dopuszczeniem nierolniczej aktywności gospodarczej,
oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów,zwany dalej „planem", obejmujący ustaleniami działki nr ewid. 128 i 129 w obrębie Leonów o powierzchni ok. 4,1ha,
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
5)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

---

[1]Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2013 r. poz.645 i poz.1318 oraz Dz.U. z 2014 r. poz.379 i poz.1072

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak obiektów,
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich niewystępowanie.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętegoplanem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) przeznaczenie terenu,
5) klasy techniczne dróg i ulic.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą,
2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż $10m^2$ stosownie do przepisów szczególnych,
6) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych substancji w środowisku w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza zajmowanym terenem inwestycji.

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:
1) tereny usług turystycznych, rekreacyjnych i sportowych oznaczone symbolem **US,**
2) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL,**
3) tereny dróg publicznych w klasiedojazdowej - **KDD.**

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) dostosowanie architektury obiektów do regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji,
3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej dróg ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
5) ograniczenie powierzchni reklamowej wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych do $6m^2$,
6) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) Teren objęty planem położony jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody - Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu; obowiązuje ochrona i kształtowanie środowiska na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:

   a) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez maksymalną ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
   b) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
   c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
   d) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
   e) czynna ochronna ekosystemów leśnych.

2) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz realizacji:

   a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowiących realizację celu publicznego,
   b) zakaz, o którym mowa w pkt a) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,

3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej,

4) zagospodarowanie co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,

5) eksploatacja instalacji powodującej wprowadzanie gazów lub pyłów nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,

6) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa,

7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii.

§ 7.Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2.Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
4) dopuszcza się wydzielanie działek na terenach 1US dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do ich funkcjonowania.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnychuzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny,

1) dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w wodę,

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelny zbiornik na ścieki.

1) dopuszcza się lokalny system utylizacji ścieków sanitarnych,

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne).Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

1) Maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne do budynków wykonać jako kablowe lub napowietrzne przewodami izolowanymi z zastosowaniem z zastosowaniem szafek pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu lub na elewacji budynków,
2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w środku obciążenia energetycznego przy drogach na wydzielonej działce – z możliwością notarialnego dzierżawienia terenu pod stację, z dogodnym do niej dojazdem,
3) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
3) dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

11. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:

1) obowiązuje zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

12. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulicy dojazdowej,
- szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację ulic w formie układu jednoprzestrzennego z ruchem kołowym i pieszym.

13. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
- dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,

2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,

3) wyznacza się 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 8.1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:
1) funkcję podstawową – teren usług turystycznych, rekreacyjnych i sportowych;
2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa gastronomiczna, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty małej architektury, zieleń urządzona,

2. zasady zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych lub wydzielonych dojazdów;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojściami i dojazdami) nie może przekraczać 50% w stosunku do powierzchni działki,
5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,35,
6) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
7) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
9) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
10) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki,
11) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń technologicznie związanych z funkcją podstawową,
12) dopuszcza się zajęcie pasa terenu o szerokości 4,5m przylegającego do drogi gminnej nr ewid. 80 na teren drogi publicznej w celu poprawy parametrów technicznych tej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

3.zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 12m,
2) szerokość elewacji frontowej budynków do 35m,
3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz innych obiektów do 8m,
4) geometria dachów budynków - dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 0,5ha
2) minimalna szerokość frontu działki – 30m,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90°.

5.minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 0,5ha.

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL** ustala się:
1) funkcję podstawową - ekologiczną; tereny lasów zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;

2. zasady zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się lokalizację obiektów służących gospodarce leśnej,
2) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionym pasie o szerokości min. 2m,
3) zakaz zabudowy kubaturowej,
4) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od użytku leśnego.

§ 10. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. W obszarze tym rzędna wód powodziowych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat kształtuje się na poziomie ok. 64,73m n.p.m.Inwestorzy ponoszą ryzyko wynikające z zagrożenia powodzią na przedmiotowych działkach.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. zakaz realizacji tymczasowych obiektów.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12. Tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Leonówzatwierdzonego Uchwałą Nr X/66/2007 Rady Gminy Słubice z dnia 14.11.2007r.w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

§ 13. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 0 %

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

§ 15.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Katarzyna Monika Milczarek

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VIII.48.2015
Rady Gminy Słubice
z dnia 29 czerwca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Z ustaleń w/w planunie wynikają zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała wydatkowania przez Gminę żadnych środków.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Katarzyna Monika Milczarek

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VIII.48.2015
Rady Gminy Słubice
z dnia 29 czerwca 2015 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla terenów w miejscowości Leonów

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	.		NIE WNIESIONO							

Zał. brak

PRZEWODNICZĄCA RADY
Katarzyna Monika Milczarek

URZĄD GMINY SŁUBICE
WPŁYNĘŁO
06. 08. 2015
L.dz. 2338 podpis
Skierowano do Agata Gościniak
do wiadomości Pani Przewodniczącej Rady
oraz
p. Beaty

WOJEWODA MAZOWIECKI
LEX-I.4131.177.2015.MS1

Warszawa, 31 lipca 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VIII.48.2015 Rady Gminy Słubice z dnia 29 czerwca 2015 r. *„w sprawie: uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów”*, w części dotyczącej ustaleń:

- **§ 7 ust. 2 pkt 1** uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1ZL i 2ZL;
- **§ 7 ust. 2 pkt 4** uchwały, w zakresie symbolu cyfrowego: *„1”;*
- **§ 8 ust. 1** uchwały, w zakresie symbolu cyfrowego: *„1”;*
- **§ 8 ust. 2 pkt 12** uchwały;
- **§ 10** uchwały.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 29 czerwca 2015 r. Rada Gminy Słubice, podjęła uchwałę Nr VIII.48.2015 *w sprawie: uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p."*.

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

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

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi 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 zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna), zawartych w nim ustaleń. Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, 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.

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.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad

ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p.);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p.).

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

Ocenie legalności podlega zarówno treść uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i załączniki, czyli m.in. część graficzna. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że 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, zgodnie z art. 28 ww. ustawy. Co więcej, sprzeczność taka stanowi również o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej *„rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p."*, który stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego"*.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego, ustawodawca uregulował w art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym *„Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego"*. Z literalnego brzemienia, przywołanego powyżej przepisu ustawy o p.z.p. wynika, iż ustalenie przeznaczenia terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego jest jednym z podstawowych elementów składających się na ustalenia planu miejscowego. Konkretyzację art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., możemy odnaleźć w art. 15 tej ustawy, gdzie w sposób enumeratywny wymieniana jest materia, jaka winna znaleźć się w miejscowym planie. I tak, w świetle art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo *„(...) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania"*. Zgodnie z § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w projekcie tekstu planu miejscowego, *„ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów"*. Zgodnie z § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., *„linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia"*, powinny być określone na rysunku planu.

W ocenie organu nadzoru, podejmując przedmiotową uchwałę, naruszono zasady sporządzania planu miejscowego, bowiem w ustaleniach części tekstowej zawartych w **§ 7 ust. 2 pkt 4** oraz w **§ 8 ust. 1** uchwały, sformułowano ustalenia w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem

„1US", podczas gdy na rysunku planu miejscowego występuje teren o symbolu **US**. W tej sytuacji organ nadzoru zmuszony był do stwierdzenia nieważności w zakresie symbolu cyfrowego ***„1"***, o którym mowa w przywołanych powyżej przepisach uchwały, co w konsekwencji przyczyni się do wyeliminowania sprzecznych ustaleń zawartych w części tekstowej oraz graficznej planu.

Do naruszenia cytowanych powyżej przepisów art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., a także art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo: *„10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;"*, a które zgodnie z § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. winny zawierać: *„a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,"*, doszło w ustaleniach zawartych w **§ 8 ust. 2 pkt 12** uchwały, w brzmieniu: *„12) dopuszcza się zajęcie pasa terenu o szerokości 4.5m przylegającego do drogi gminnej nr ewid. 80 na teren drogi publicznej w celu poprawy parametrów technicznych tej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,"*.

Z cytowanych powyżej ustaleń uchwały wynika, że w planie nie wskazano wszystkich inwestycji celu publicznego, do których zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782), należą drogi publiczne, w tym drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem D, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.).

Należy wskazać, że zgodnie z ustaleniami **§ 4 ust. 1 pkt 3** uchwały: *„1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu: (...) 3) tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej - KDD"*. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w **§ 7 ust. 12** uchwały, jedyną drogą publiczną określoną w planie, jest teren oznaczony symbolem KDD stanowiący teren poszerzenia drogi dojazdowej, wyznaczony za pomocą linii rozgraniczających na rysunku planu miejscowego.

Dopuszczając na mocy ustaleń **§ 8 ust. 2 pkt 12** uchwały, zajęcie pasa terenu o szerokości 4,5 m przylegającego do drogi gminnej nr ewid. 80 **na teren drogi publicznej,** w granicach terenu US, **nie ustalono w jednoznaczny sposób przeznaczenia tych terenów.** Tym samym uznać należy, iż o zmianie uprzednio ustalonego w uchwale, w ramach ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 i § 8 ust. 1 pkt 1, przeznaczenia terenu pod usługi turystyczne, rekreacyjne i sportowe (jednostka terenowa US), nie będzie decydować rada gminy, lecz inny podmiot. Ustalenia te są niejednoznaczne i nieprecyzyjne, przez co prowadzą do wątpliwości w kwestii przeznaczenia terenu i możliwości jego zagospodarowania.

Skoro jednym z głównych zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zarazem zasadą jego sporządzania, jest przesądzenie, o przeznaczeniu terenów objętych jego granicami (art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.), to **przeznaczenie terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego określane przez radę gminy w planie miejscowym, musi być jednoznaczne i precyzyjne, nie może bowiem budzić wątpliwości, sposób jego zagospodarowania**. Co więcej, **nie można pozostawić podmiotowi innemu niż rada możliwości określenia tego przeznaczenia, albo też uzależniać ustalonego w uchwale przeznaczenia, a także zasad zagospodarowania od woli podmiotu innego niż gmina. Natomiast zmiana przeznaczenia terenu lub zasad jego zagospodarowania może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu**. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Powyższe

stanowisko możemy odnaleźć w orzecznictwie np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 sierpnia 2012 r., Sygn. akt II OSK 1334/12, publik. http://orzeczenia.nsa.gov.pl.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, i jako taki, powinien zawierać w swojej treści bezwzględnie obowiązujące normy, takie jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów nim objętych i nie powinien wprowadzać zamiennego, w rozumieniu alternatywnego, przeznaczenia terenu, po zaistnieniu zdarzeń przyszłych i niepewnych.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, że także w innych ustaleniach uchwały sformułowano ustalenia wykraczające poza zakres wynikający z art. 15 ustawy o p.z.p. Powyższe dotyczy ustaleń, o których mowa w: **§ 7 ust. 2 pkt 1** uchwały, w brzmieniu: *„2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg* ***lub poza liniami rozgraniczającymi dróg*** *przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,"*. Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do którego odwołuje się art. 2 pkt 13 ustawy o p.z.p., *„Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych"*.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909), każdy grunt leśny, dla którego ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymaga zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia, gruntów leśnych na cele nieleśne. W myśl ww. przepisów grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa - wymagają uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, zaś *„pozostałych gruntów leśnych - wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej"*. Wymóg uzyskania powyższej zgody, wynika również z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W myśl art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych (art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Skoro ustawodawca, wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów leśnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym ochrona gruntów leśnych polega na: ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze; zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi; przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej; poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produkcyjności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

W tym miejscu podkreślić także należy, iż decyzja wydawana na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ma charakter uznaniowy. Ustawa ta jedynie w art. 6 ust. 1 odnosi się do kwestii przesłanek, jakimi winien kierować się organ przy kwalifikowaniu gruntu leśnego do odmiennego przeznaczenia. Zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 ww. ustawy, na cele nierolnicze i nieleśne, powinny być przeznaczane przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów, jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

Taka konstrukcja rozstrzygnięcia oznacza, iż właściwemu organowi pozostawiono ocenę każdej konkretnej sytuacji faktycznej przy zastosowaniu jego najlepszej merytorycznej wiedzy.

Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie zalicza się do przedsięwzięć związanych z gospodarką leśną, a także nie może być uznana za grunty leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zdaniem organu nadzoru, dopuszczenie ich realizacji na terenach leśnych wymaga wyznaczenia terenów dla ich lokalizacji i uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszar planu, stanowią m.in. grunty leśne, które wyznaczone zostały, jako jednostki terenowe oznaczone symbolami: 1ZL i 2ZL. W tej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności § 7 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie, w jakim odnoszą się do terenów oznaczonych symbolami: 1ZL i 2ZL.

Zdaniem organu nadzoru ustalenia § 10 uchwały w brzmieniu: *„Teren objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. W obszarze tym rzędna wód powodziowych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat kształtuje się na poziomie ok. 64,73m n.p.m. Inwestorzy ponoszą ryzyko wynikające z zagrożenia powodzią na przedmiotowych działkach.”*, wykracza poza przyznaną kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przede wszystkim organ nadzoru wskazuje, że stosownie do przytoczonego na wstępie art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Konkretyzację ww. przepisu odnaleźć możemy m.in. na gruncie art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 7) 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”*.

Stosownie do dyspozycji art. 88d ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469) dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego, sporządza się **mapy zagrożenia powodziowego**. Zgodnie z art. 88d ust. 2 ustawy Prawo wodne *„Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się w szczególności: 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią; 3) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku: (...) b) **zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego**, (...)”*.

Organ nadzoru wskazuje, że stosownie do wymogów **art. 88f ust. 5** ustawy Prawo wodne przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego **granice obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2, uwzględnia się w** koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa, **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego** oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Należy również mieć na uwadze fakt, iż zgodnie z art. 88f ust. 7 ustawy Prawo wodne zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wynikające ze sporządzonych map zagrożenia powodziowego, wprowadza się w terminie 30 miesięcy od dnia ich przekazania właściwym organom.

W dniu 15 kwietnia 2015 r. na stronach internetowych Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej - http://mapy.isok.gov.pl/imap/ - zostały opublikowane nowe mapy zagrożenia powodziowego. Jednocześnie mapy te zostały przekazane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej

organom administracji wskazanym w art. 88f ust. 3 ustawy Prawo wodne i jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym. Wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie uchwała w sprawie planu miejscowego została podjęta po oficjalnym przekazaniu ww. map, a więc ich ustalenia winny być uwzględnione przez Radę Gminy Słubice przy podejmowaniu uchwały *„w sprawie: uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów"*, na mocy przywołanych powyżej przepisów.

Tymczasem z cytowanych powyżej ustaleń § 10 uchwały, wynika, że obszar objęty planem zaliczono do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, podczas gdy takowe obszary nie występują. Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 6b ustawy Prawo wodne, przez *obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi „rozumie się przez to określone we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego obszary, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi lub jest prawdopodobne wystąpienie znaczącego ryzyka powodzi;"*. Z udostępnionych na stronach internetowych Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej map ryzyka powodziowego oraz map zagrożenia powodziowego, wynika, iż cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza granicami obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy Prawo wodne.

Przedmiotowe zapisy planu miejscowego naruszają przepisy prawa i ingerują w kompetencje organów poprzez wprowadzenie dodatkowego wymogu, wykraczającego poza powszechnie obowiązujące prawo. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Rada gminy nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji i rozszerzającego stosowania zapisów ustawowych. Uchwała w sprawie planu miejscowego winna być sformułowana w sposób jasny, czytelny i jednoznaczny, a w swojej treści winna wyraźnie precyzować wszelkie kwestie, które normuje.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., każde 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 przepisie tym ustawodawca jednoznacznie wskazał, iż każde naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, wywołuje sankcje w postaci konieczności stwierdzenia nieważności uchwały, bez ich wartościowania z uwagi na stopień naruszeń.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr VIII.48.2015 Rady Gminy Słubice z dnia 29 czerwca 2015 r. *„w sprawie: uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów"*, w części dotyczącej ustaleń:

- **§ 7 ust. 2 pkt 1** uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1ZL i 2ZL;
- **§ 7 ust. 2 pkt 4** uchwały, w zakresie symbolu cyfrowego: *„1"*;
- **§ 8 ust. 1** uchwały, w zakresie symbolu cyfrowego: *„1"*;
- **§ 8 ust. 2 pkt 12** uchwały;
- **§ 10** uchwały,

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

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

Wojewoda Mazowiecki:
Jacek Kozłowski

