UCHWAŁA NR XLIII.403.2022
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 11 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 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 uchwałą Nr XI.103.2019 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, zmienioną uchwałą Nr XV.158.2020 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 20 stycznia 2020 r. i uchwałą Nr XXVIII.254.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 15 marca 2021 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, w dalszej części uchwały zwany „planem”, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 3,84 ha, w skład którego wchodzą następujące obszary:

1) Obszar Nr 1 – działka o numerze ew. 1246/5 w obrębie nr 0001 Mińsk Mazowiecki;

2) Obszar Nr 2 – działki o numerach ew. 2681/5 i 2681/8 w obrębie nr 0001 Mińsk Mazowiecki.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej, którą stanowią rysunki planu w skali 1:1000, będące załącznikami Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, niebędące ustaleniami planu, są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 3;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4;

3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 5.

§ 3. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

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

2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;

3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części; przy czym dopuszcza się wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych nadwieszeń, zewnętrznych części budynku takich jak: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku;

5) **produkcji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwa, montażu, rzemiosła produkcyjnego oraz drobnej wytwórczości;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, przeznaczone do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²), administracji, kultu religijnego, kultury, rozrywki, rekreacji i sportu, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych itp., z wyjątkiem łączności publicznej;

7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemieślniczą, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach terenu, gdzie odbywa się działalność;

8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

9) **sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i poprawy ich życia w zakresie rekreacji, wypoczynku i komunikacji.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszarów objętych planem;

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

3) zwymiarowane odległości określone w metrach;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

6) przeznaczenie terenów;

7) granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych;

8) granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych;

9) granice obszaru o złożonych warunkach gruntowo-wodnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) 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;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) zasad kształtowania krajobrazu;

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

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. Ustalenia dotyczące **przeznaczenia terenów**.

1. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:

1) **U** – teren zabudowy usługowej;

2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej;

3) **U/P** – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;

4) **Zn** – tereny zieleni naturalnej;

5) **WS** – teren wód powierzchniowych – rzeka Srebrna;

6) **WR** – teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny;

7) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

10) **KDPJ** – teren publicznego ciągu pieszo jezdnego.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni i hydrantów oraz innych niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

§ 6. Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Dla kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów ustala się przeznaczenie terenów i ich zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry zabudowy.

2. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości ustala się:

1) sytuowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg stanowiących dojazd do działki budowlanej, niewyznaczonych na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dojazdu oraz w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy działki wydzielonej jako dojazd;

3) dla działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 22 m dopuszczenie sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowalną lub bezpośrednio przy granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych;

4) dla działek budowlanych o szerokości frontu większej niż 22 m dopuszczenie sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynków i dostosowanej do otaczającej zabudowy;

2) nakaz stosowania zharmonizowanej kolorystyki elewacji, materiałów wykończeniowych na elewacji oraz okien i drzwi dla sąsiadujących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

3) dla dachów stromych stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru: grafitu, brązu, czarnego, ceglastego;

4) dopuszczenie stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;

5) dopuszczenie umieszczania w połaci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500 kW.

§ 7. Ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni w obszarze planu ustala się:

1) zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

2) ochronę i kształtowanie zieleni w pasach drogowych dróg publicznych poprzez:

a) stosowanie szpalerów drzew o ile pozwalają na to parametry i warunki techniczne dróg publicznych,

b) stosowanie rozwiązań zapobiegających niszczeniu zieleni przez parkujące pojazdy.

2. W zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej oraz inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U/P1 i 2U/P2;**

4) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;

5) prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, magazynowa, składowa, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego (z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi), w ramach terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U1, 1MN/U2**, **1MN/U3, 1U, 2U/P1, 2U/P2** nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i musi zamykać się w granicach terenu, do którego powodujący uciążliwość ma tytuł prawny.

3. W zakresie ochrony akustycznej:

1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dla terenów **MN/U** należy traktować jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) ustala się stosowanie rozwiązań gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm poziomu dźwięku w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami takich jak: ochrona odpowiednimi odległościami od ich źródeł, stosowanie elementów amortyzujących drgania;

3) w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych (obszar kolejowy zlokalizowany jest poza granicami planu), ustala się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek budowlanych zlokalizowanych w bezpośrednim jej sąsiedztwie, o szerokości pasa nie mniejszej niż 5 m, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych wynosi 6 m;

4) dopuszcza się stosowanie urządzeń oraz rozwiązań technicznych i technologii służących ochronie akustycznej.

4. W zakresie ochrony wód ustala się:

1) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych oraz obowiązek ich zagospodarowania na gruncie własnym na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej;

2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;

3) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów o nawierzchni utwardzonej;

4) obowiązek oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych;

5) obowiązek zachowania i ochrony istniejących terenów wód powierzchniowych: rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem **1WR** oraz rzeki Srebrnej oznaczonej symbolem **2WS**;

6) nakaz utrzymania ciągłości przepływu wód w rowie melioracyjnym oznaczonym symbolem **1WR.**

5. W zakresie ochrony powietrza do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej ustala się nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 8. Ustalenia dotyczące **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów**:

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się sposób usytuowania nowych budynków w stosunku do dróg oraz do terenów publicznie dostępnych oznaczonych symbolami **1WR** i **2WS**, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

3. Ustala się wysokość zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;

2) maksymalna wysokość budowli:

a) dla wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 50,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej – 25,0 m,

c) dla wiat – 4 m.

4. Ustala się następujące zasady określania geometrii dachów:

1) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dachy o minimum dwóch połaciach, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30º;

2) w pozostałych budynkach dachy nawiązujące do dachów sąsiednich budynków o kącie nachylenia połaci od 2º do 42º.

§ 9. Ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

1. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, w obrębie której ustala się:

1) budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków i budowli może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, w szczególności zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granic obszaru kolejowego (zlokalizowanego poza granicami planu), z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z uwzględnieniem pkt 4;

2) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej, z uwzględnieniem pkt 4;

3) przepisy pkt 1 i 2 nie dotyczą budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym dróg pieszych i rowerowych;

4) utrzymanie i realizację zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem ustaleń §7 ust. 3 pkt 3.

2. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, w obrębie której ustala:

1) wszelkie prace budowlanych prowadzone w odległości do 20,0 m strony obszaru kolejowego podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych, z uwzględnieniem pkt 2;

2) przepisy pkt 1 nie dotyczą budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym dróg pieszych i rowerowych.

3. Wskazuje się na rysunku granice obszaru o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, w którym badania geologiczno-inżynierskie dla lokalizowanych obiektów budowlanych przeprowadzane są zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych.

4. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, w których ustala się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do wymagań ruchu lotniczego, w szczególności:

1) nakaz dostosowania wysokości obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych lub ich części do ograniczeń wysokości zasięgów powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki;

2) nakaz zgłaszania przeszkód lotniczych do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Przy lokalizacji projektowanych inwestycji w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej i drogi krajowej (zlokalizowanych poza granicami planu) ustala się obowiązek uwzględnienia zagrożeń i uciążliwości związanych z ich eksploatacją: emisja hałasu i drgań oraz możliwość wystąpienia zdarzeń losowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.

3. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dla wydzielonych działek ustala się minimalną powierzchnię działek:

1) 600 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub bez usług na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2 i 1MN/U3**;

2) 400 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2 i 1MN/U3**;

3) 200 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2 i 1MN/U3**;

4) 600 m^2 – dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2 i 1MN/U3**;

5) 500 m^2 – dla zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **1U**;

6) 500 m^2 – dla zabudowy usługowej i produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolem **2U/P1 i 2U/P2**;

7) 5 m² – dla urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystegodla wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu działek:

1) 18 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;

2) 14 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;

3) 6 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;

4) 18 m – dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2 i 1MN/U3**;

5) 15 m – dla zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **1U**;

6) 15 m – dla zabudowy usługowej i produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolem **2U/P1 i 2U/P2**;

7) 2 m – dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:

1) nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110° z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

§ 11. Ustalenia dotyczące **minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:**Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące **zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji**:

1. Ustala się tereny przeznaczone pod komunikację kołową, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następującą hierarchię funkcjonalną układu komunikacji drogowej na obszarze planu:

1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ**;

2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;

3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**;

4) teren publicznego ciągu pieszo jezdnego oznaczonego symbolem **KDPJ**.

3. Dopuszcza się wydzielanie dróg stanowiących dojazd do działek budowlanych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następującej minimalnej szerokości:

1) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m;

2) w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 6 m;

3) w przypadku realizacji drogi wewnętrznej o długości przekraczającej 100 m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony (zakończonej nieprzelotowo), nakazuje się realizację placu manewrowego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych dla ulic i ochrony przeciwpożarowej.

4. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi teren drogi publicznej, oznaczonej symbolem **2KDZ**.

5. Obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie ruchu pieszego i rowerowego:

1) dopuszcza się realizację dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg o szerokościach nie mniejszych niż 12 m;

2) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach stanowiących dojazd, nie wyznaczonych na rysunku planu;

3) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowo projektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania według następujących minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3** – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;

3) dla obiektów produkcyjnych – minimum 3 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;

4) dla obiektów magazynowych i składów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;

5) dla hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej hurtowni, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;

6) w przypadku realizacji zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska do parkowania poza stanowiskami do parkowania wymienionymi w pkt. 3, 4 i 5.

9. Dla wszystkich terenów, z wyjątkiem terenów na których realizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub produkcyjny.

10. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej;

2) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, ustala się realizację miejsc do parkowania w liczbie odpowiadającej sumie miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 8.

11. Ustala się konieczność realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych.

12. Ustala się konieczność zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej.

§ 13. Ustalenia dotyczące **zasad rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie **uzbrojenia obszarów** objętych planem:

1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia w:

a) sieć wodociągową,

b) sieć kanalizacji sanitarnej,

c) sieć kanalizacji deszczowej,

d) sieć gazowniczą,

e) sieć ciepłowniczą,

f) sieci elektroenergetyczne,

g) sieci telekomunikacyjne;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;

3) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub publicznego ciągu pieszo jezdnego, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

1) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;

2) minimalna średnica nowo budowanych sieci zbiorczych – 100 mm;

3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych i podziemnych zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych**:

1) nakaz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych siecią kanalizacyjną;

2) zakaz odprowadzania z terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;

3) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

4) minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 63 mm;

5) minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm.

4. Ustala się następujące zasady **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

1) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, przy czym w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się realizację prywatnych sieci kanalizacji deszczowych;

2) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów zlokalizowanych na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi związanymi z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwodnieniowych;

3) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do kanalizacji deszczowej lub poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne;

4) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni przeznaczonych pod przejazdy i postoje samochodów do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;

5) dla istniejących obiektów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi;

6) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – Ø 300 mm.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych rozdzielczych;

2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakaz stosowania linii kablowych podziemnych;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

6. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**:

1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych i lokalnych źródeł ciepła z uwzględnieniem pkt. 2-4;

2) zaopatrzenie w ciepło poprzez zasilanie: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nieprzekraczającej 500 kW lub paliwami, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony środowiska;

3) instalacje i paliwa, o których mowa w pkt. 2, muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych, zwłaszcza odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

4) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru;

5) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;

6) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągów od 32 mm do 300 mm);

2) zakaz wykorzystywania zbiorników na gaz płynny.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne**:

1) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej;

2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie **gospodarki odpadami**:

1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów stałych powstających na terenie nieruchomości, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**: Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem:

1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji budowlanej.

§ 15. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**:Następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **2KDZ, 1KDD** i **2KDD**;

2) tereny wód powierzchniowych: rów melioracyjny, oznaczony symbolem: **1WR** oraz rzeka Srebrna, oznaczona symbolem **2WS.**

§ 16. Ustala się **wysokość stawki procentowej**, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2, 1MN/U3, 1U, 2U/P1 i 2U/P2** – 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2 i 1MN/U3** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

b) budynki usługowe,

c) budynki mieszkalno-usługowe;

2) zakaz lokalizacji:

a) usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych,

b) usług oświaty i zdrowia;

c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy 1,5;

4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych – 12 m,

b) dla garaży – 6 m,

c) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub bez usług;

2) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) 200 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

4) 600 m^2 – dla zabudowy usługowej;

5) 5 m² – dla urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragmenty terenów oznaczonych symbolem **1MN/U1**, **1MN/U2** i **1MN/U3** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1;

2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2** i **1MN/U3** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

3) tereny oznaczone symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2** i fragment terenu oznaczonego **1MN/U3** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolami **1U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia;

2) budynki magazynowe, hurtownie, składy, biura.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: budynki usługowe;

2) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy 2,5;

4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków usługowych – 14 m,

b) dla garaży – 6 m,

c) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działej budowlanych:

1) dla zabudowy usługowej - 500 m²;

2) dla zabudowy magazynowej, hurtowni, składów, biur - 1000 m²;

3) dla urządzeń infrastruktury technicznej - 5 m².

4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragment terenu oznaczonego symbolem **1U** położony jest w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1;

2) fragment terenu oznaczonego symbolem **1U** położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

3) teren oznaczony symbolem **1U** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **2U/P1 i 2U/P2** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowa usługowa i produkcyjna, z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia;

2) obiekty budowlane i urządzenia budowlane służące do celów produkcyjnych, składowania i magazynowania.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla nieruchomości graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej, ustala się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej te tereny;

2) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy 2,4;

4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków usługowych i produkcyjnych – 12 m,

b) dla garaży – 6 m,

c) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - 500 m²;

2) dla urządzeń infrastruktury technicznej - 5 m².

4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **2U/P1** i **2U/P2** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1;

2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **2U/P1** i **2U/P2** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

3) tereny oznaczone symbolami **2U/P1** i **2U/P2** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1Zn1, 1Zn2** i **2Zn** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) zieleń naturalna;

2) urządzenia wodne, kładki piesze, pomosty.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dla **2Zn** dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 80%.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1Zn1, 1Zn2** i **2Zn** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1;

2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1Zn1, 1Zn2** i **2Zn** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

3) tereny oznaczone symbolami **1Zn1, 1Zn2** i **2Zn** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WR** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) wody powierzchniowe – rów melioracyjny;

2) urządzenia wodne, kładki piesze, pomosty.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy rowów melioracyjnych z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu;

2) dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 80%.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragment terenu oznaczonego symbolem **1WR** położony jest w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1;

2) fragment terenu oznaczonego symbolem **1WR** położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

3) teren oznaczony symbolem **1WR** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **2WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) wody powierzchniowe – rzeka Srebrna;

2) urządzenia wodne, kładki piesze, pomosty.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 80%.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragment terenu oznaczonego symbolem **1WS** położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

2) teren oznaczony symbolem **1WS** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Warunki zagospodarowania dla terenu:

1) **2KDZ** – droga publiczna klasy zbiorczej – fragment istniejącej ul. gen. Kazimierza Sosnowskiego: szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach planu) zmienna od 1,7 m do 4,8 m z poszerzeniami poza skrzyżowaniami, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragment terenu oznaczonego symbolem **2KDZ** położony jest w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1;

2) fragment terenu oznaczonego symbolem **2KDZ** położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

3) teren oznaczony symbolem **2KDZ** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1KDD**, **2KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

1) **1KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ul. Południowej w miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki (położonej poza granicami planu): szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od: 12,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) **2KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie istniejącej ul. Wiejskiej w Mińsku Mazowieckim (położonej poza granicami planu): szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1,

2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

3) tereny oznaczone symbolami **1KDD**, **2KDD** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1KDW1, 1KDW2** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) droga wewnętrzna;

2) urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

1) **1KDW1** – droga wewnętrzna – fragment projektowanej ulicy w miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki (położonej poza granicami planu):

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 2%;

2) **1KDW2** – droga wewnętrzna – fragment projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ul. Kwiatowej w miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki (położonej poza granicami planu):

a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 2%;

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1KDW1**, **1KDW2** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1;

2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1KDW1**, **1KDW2** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

3) tereny oznaczone symbolami **1KDW1**, **1KDW2** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem: **2KDPJ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) publiczny ciąg pieszo jezdny;

2) urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej oraz zieleń;

2. Warunki zagospodarowania:

1) publiczny ciąg pieszo jezdny – przedłużenie istniejącej drogi ul. Gen. Stanisława Maczka w Mińsku Mazowieckim (położonej poza granicami planu):

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 2%.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: teren oznaczony symbolem **2KDPJ** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

Ustalenia końcowe

§ 27. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta

mgr Grzegorz Cyran

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII.403.2022
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 11 kwietnia 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI OBSZAR NR 1

Skala: 1:1 000

Legenda

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 zwymiarowane odległości określone w metrach

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY:

- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU:

- U teren zabudowy usługowej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej
- Zn tereny zieleni naturalnej
- WR teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych

OZNACZENIE OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

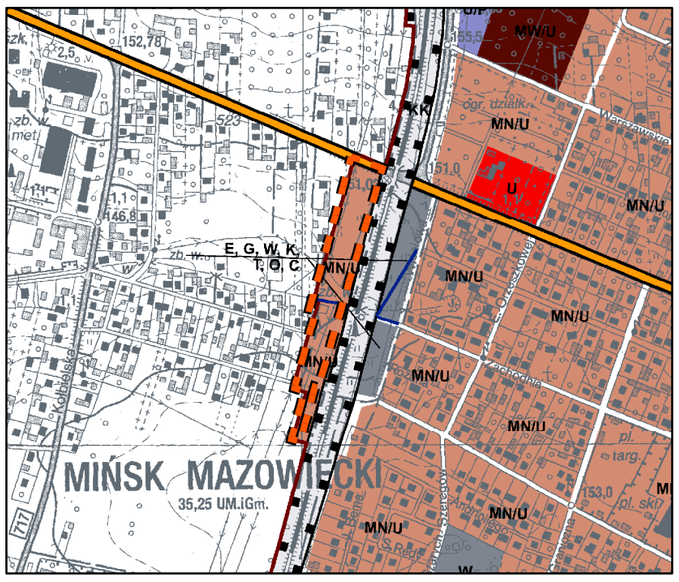
- granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych
- granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych
- granice obszaru o złożonych warunkach gruntowo-wodnych

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

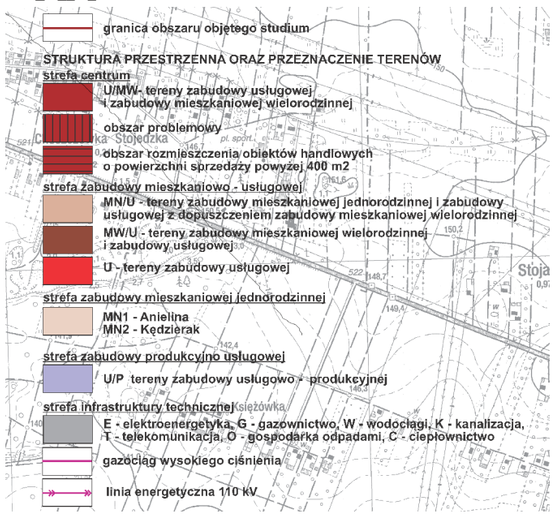
- granica terenu zamkniętego (obszar kolejowy)
- granica miasta

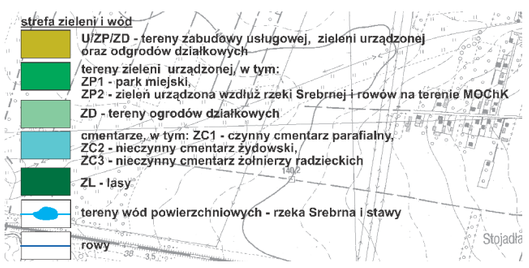
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

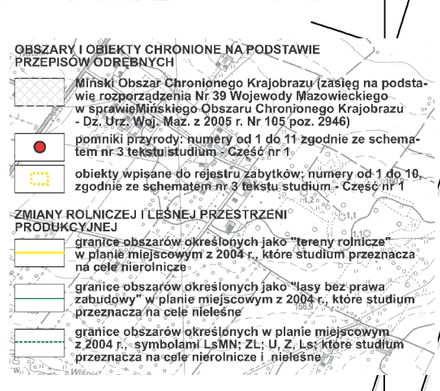
Skala 1:10 000



- granice obszaru objętego planem







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII.403.2022
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 11 kwietnia 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI OBSZAR NR 2

Skala: 1:1 000

Legenda

USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 zwymiarowane odległości określone w metrach

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY:

- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU:

- U/P tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej
- Zn teren zieleni naturalnej
- WS teren wód powierzchniowych – rzeka Srebrna
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDPJ teren publicznego ciągu pieszo jezdnego

OZNACZENIE OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

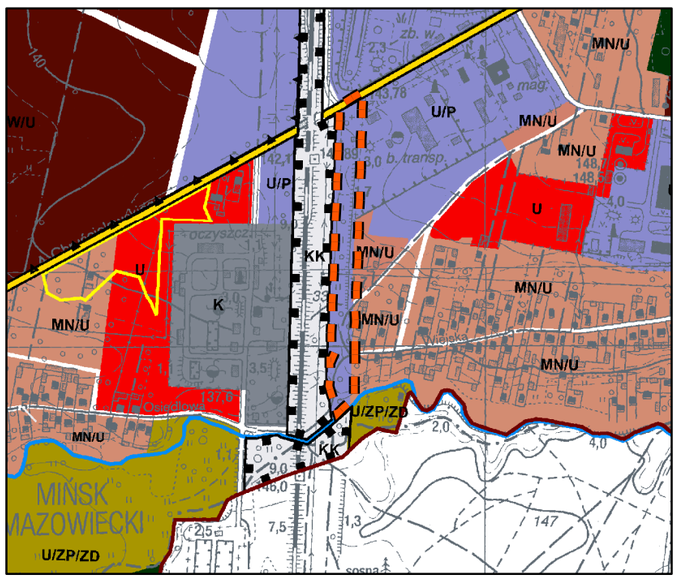
- granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych
- granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych
- granice obszaru o złożonych warunkach gruntowo-wodnych

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

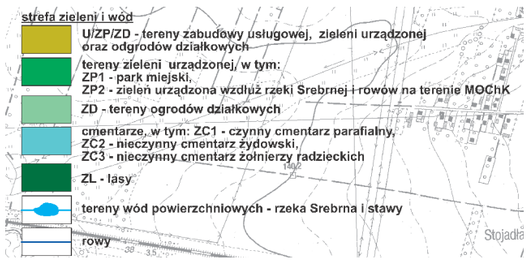
- granica terenu zamkniętego (obszar kolejowy)
- granica miasta

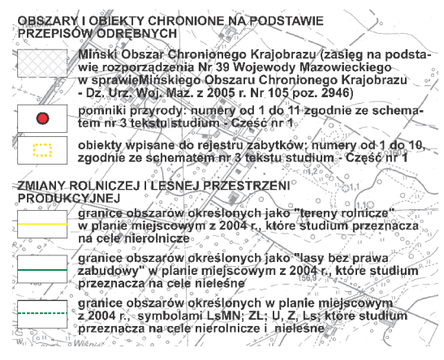
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

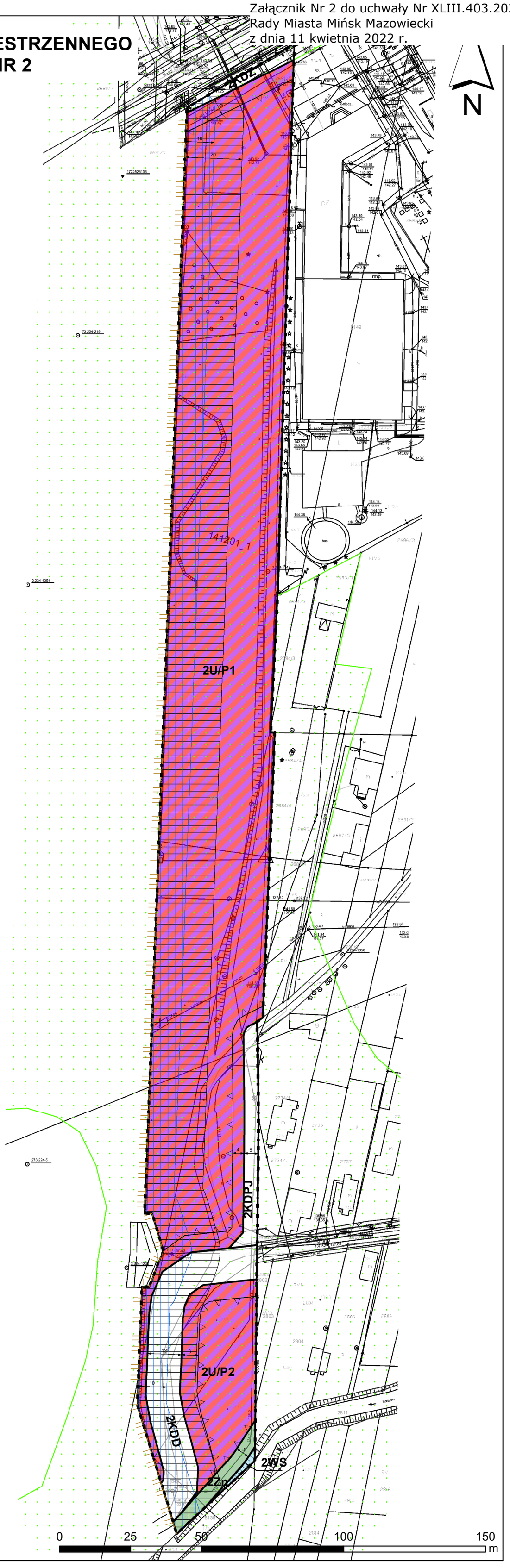
Skala 1:10 000



granice obszaru objętego planem







Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII.403.2022
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 11 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionychprzez Burmistrza, Rada Miasta Mińsk Mazowiecki postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Mińsk Mazowiecki załącznik do uchwały nr XLIII.403.2022 z dnia 11.04.2022		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**	**8.**	**9.**	**10.**	**11.**
1.	29.07. 2021r.	[redacted]	1.1 Wniosek o przeznaczenie części działki nr 2681/8 (w strefie od 190 m od	Dz. nr ewid. 2681/8 2681/5 ul. Aureliusza	2U/P1, U/P2 i 2U/P3 - tereny		X		X	Narusza ustalenia studium Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i

		[redacted]	ul. Aureliusza Chróścielewskiego do granicy z rzeką Srebrną) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną (zabudowa szeregowa lub wielorodzinna) - zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym	Chróścielewskiego w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej; 2ZN- tereny zieleni naturalnej; 2WR - tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne; 2KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej – fragment istniejącej ul. gen. Kazimierza Sosnowskiego;					zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu winien być sporządzany zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Zgodnie z Suikzp[1]: działki nr ewid. 2681/8 2681/5 w Mińsku Mazowiecki, przeznaczone są pod U/P – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej.
			1.2 Wniosek o zmianę lokalizacji przebiegu układu komunikacyjnego: ciągu pieszo-jezdnego (2KDPJ) oraz drogi publicznej dojazdowej (2KDD) i przeniesienie ich lokalizacji w strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych w zachodniej części				X		X	Uwaga uwzględniona częściowo w odniesieniu do zmiany lokalizacji, szczegółowy przebieg zostanie doprecyzowany na etapie aktualizacji rysunku planu, w ramach ponowienia procedury opiniowania projektu planu. Ostateczny przebieg układu komunikacyjnego jest uzależniony od

			działki nr ewid. 2681/8 przy ul. Wiejskiej w Mińsku Mazowieckim (zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym).							opinii i uzgodnień projektu planu przez właściwe organy, o których mowa w art. 17 pkt. 6 ww. ustawy, dlatego nie ma możliwości zagwarantowania przebiegu zgodnie z przedstawionym załącznikiem do ww. uwagi.

[1] Suikzp - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjęte uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r..

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII.403.2022
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 11 kwietnia 2022 r.

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, zostały określone w uchwale w sprawie uchwalenia planu miejscowego, w tym w części graficznej, stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Miasta Mińsk Mazowiecki zapisano w planie inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmującego:

1) zapewnienie rozbudowy pasa drogi zbiorczej (ul. gen. Kazimierza Sosnkowskiego)
2) przebudowę istniejącej drogi dojazdowej;
3) budowa nowoprojektowanej drogi dojazdowej oraz ciągu pieszo-jezdnego.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in. chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenie zieleni przyulicznej, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem oraz urządzenia ochrony terenów przyległych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmujących:

1) rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej;
2) rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej;
3) budowę kanalizacji deszczowej.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych miasta.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1. wydatki z budżetu miasta zgodnie z uchwałą budżetową;
2. finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
   1) dotacji unijnych,
   2) dotacji z funduszy krajowych,
   3) innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek),
3. udziału inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych miasta.

Realizacja inwestycji, ich planowanie, przygotowanie i koordynacja będzie odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym przepisy branżowe oraz Prawo zamówień publicznych. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowanie przebiegać będzie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach miasta.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
XLIII.403.2022
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 11 kwietnia 2022 r.
Zalacznik5.gml

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

Warszawa, 17 maja 2022 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.112.2022.MW1

Rada Miasta Mińsk Mazowiecki
ul. Konstytucji 3 Maja 1
05 – 300 Mińsk Mazowiecki

Rozstrzygnięcie nadzorcze

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLIII.403.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 11 kwietnia 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki”*, w części dotyczącej ustaleń:

- § 6 ust. 2 pkt 2;
- § 18 ust. 1 pkt 2, w odniesieniu do sformułowania: *„(…) budynki magazynowe, hurtownie, składy, (…)”;*
- § 18 ust. 3 pkt 2, w odniesieniu do sformułowania: *„(…) zabudowy magazynowej, hurtowni, składów, (…)”;*
- § 22 ust. 3 pkt 1, w odniesieniu do sformułowania: *„(…) oznaczonego symbolem 1WS (…)”;*
- § 22 ust. 3 pkt 2, w odniesieniu do sformułowania: *„(…) oznaczony symbolem 1WS (…)”;*
- § 25 ust. 2 pkt 1 lit. a, w odniesieniu do sformułowania: *„(…) zmienna (…) od (…) do 10,0 m (…)”;*
- części graficznej, dotyczącej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1MN/U3 oraz 2U/P1.

Uzasadnienie

Na sesji 11 kwietnia 2022 r. Rada Miasta Mińsk Mazowiecki podjęła uchwałę Nr XLIII.403.2022 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki”*.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 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, 9 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 <u>linie zabudowy</u> i gabaryty obiektów; (…) 9) <u>szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu</u>, w tym zakaz zabudowy; 10) <u>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</u> i infrastruktury technicznej;”.*

Konkretyzację ww. przepisów odnaleźć możemy na gruncie, mającego zastosowanie w przedmiotowej sprawie, § 4 pkt 9 lit. a 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: (…) „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać <u>w szczególności określenie linii zabudowy</u> (…) 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:*

a) <u>określenie układu komunikacyjnego</u> i sieci infrastruktury technicznej <u>wraz z ich parametrami</u> oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,".

Ponadto, z przepisu § 7 pkt 8 ww. rozporządzenia wynika również, że *„Projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać: (…) 8) <u>linie zabudowy</u> oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu".* Powyższe oznacza, iż **ustalenia w zakresie linii zabudowy** należą do obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego i **<u>winny one znaleźć swoje odzwierciedlenie zarówno w części tekstowej, jak i graficznej</u>**.

Na konieczność powiązania części tekstowej oraz graficznej w zakresie linii zabudowy, a także <u>na konieczność wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu wskazano również w wyroku</u>:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 kwietnia 2016 r., sygn. akt II OSK 1973/14;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 października 2015 r., sygn. akt II OSK 2008/15;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 7 października 2010 r., sygn. akt II SA/Gl 444/10;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 5 marca 2012 r., sygn. akt II SA/Gl 853/11;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 21 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 112/14;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3140/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 629/14.

Tymczasem, jak wynika z ustaleń zawartych w:

- § 3 ust. 1 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: *„Ilekroć w planie jest mowa o: (…) 4)* ***nieprzekraczalnej linii zabudowy*** *– należy przez to rozumieć <u>linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części</u>; przy czym dopuszcza się wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych nadwieszeń, zewnętrznych części budynku takich jak: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku;";*

- § 4 ust. 1 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: *„1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu* ***są ustaleniami obowiązującymi****: (…) 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;*”;
- § 4 ust. 3 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: *„3. W planie określa się: (…) 4) 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;”;*
- § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„2. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości ustala się: 1)* ***sytuowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy****; (…)”;*
- § 8 ust. 2 uchwały, w brzmieniu: *„Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów: (…) 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się sposób usytuowania nowych budynków w stosunku do dróg oraz do terenów publicznie dostępnych oznaczonych symbolami 1WR i 2WS,* ***zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu****.”,*

podczas gdy jednocześnie, zgodnie z treścią § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały: *„2. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości ustala się: (…) 2)* ***nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg stanowiących dojazd do działki budowlanej, niewyznaczonych na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dojazdu oraz w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy działki wydzielonej jako dojazd****;”,* co znajduje również potwierdzenie w treści § 12 ust. 3 uchwały, w brzmieniu: *„Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji: (…) 3. Dopuszcza się wydzielanie dróg stanowiących dojazd do działek budowlanych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następującej minimalnej szerokości: 1) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m; 2) w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 6 m; 3) w przypadku realizacji drogi wewnętrznej o długości przekraczającej 100 m i mającej*

włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony (zakończonej nieprzelotowo), nakazuje się realizację placu manewrowego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych dla ulic i ochrony przeciwpożarowej.".

Tym samym należy stwierdzić, że skoro powyższy zapis **§ 6 ust. 2 pkt 2** uchwały dotyczy ustaleń w zakresie minimalnej odległości dla lokalizowanych nowych bądź rozbudowanych budynków lub ich części, o których mowa w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy zawartej w § 3 ust. 1 pkt 4 tej samej uchwały, to tym samym powinien on znaleźć swoje odzwierciedlenie na rysunku planu, zgodnie z dyspozycją zarówno § 4 ust. 1 pkt 4 uchwały, z której wynika, że nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu miejscowego uznana została za obowiązujące ustalenie planu, jak również § 6 ust. 2 pkt 1 lit. uchwały, z której wynika, że ***sytuowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy*.**

W konsekwencji ustaleń zawartych w treści **§ 6 ust. 2 pkt 2** uchwały, należy zauważyć, iż to podział nieruchomości w celu wydzielenia nowych dróg wewnętrznych decydować będzie o faktycznym rozmieszczeniu budynków, na obszarze objętym planem, nie zaś wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Powyższe umożliwi *de facto* dowolne i uznaniowe sytuowanie zabudowy w zależności od wydawanych decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości, w wyniku którego wydzielona zostanie działka będąca drogą wewnętrzną zapewniającą dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.), *„Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. (…)"*. Z kolei stosownie do dyspozycji § 9 ust. 1 pkt 4, 8 i 9 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663), mapa z projektem podziału nieruchomości zawiera w szczególności: granice nieruchomości podlegającej podziałowi, przedstawione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu, a także przedstawione w kolorze czerwonym oznaczenia projektowanych do wydzielenia działek gruntu.

Powyższe oznacza, że m.in. w przypadku wydzielenia działki, która stanowić ma drogę wewnętrzną, podział ten z mocy § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, wykluczać będzie ze stosowania ustalenia dotyczące wyznaczonych już na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy, które stanowią obligatoryjny element planu miejscowego. Ponadto ustalenia, o których mowa powyżej zostały także sformułowane na wypadek zdarzenia przyszłego i niepewnego. Zdaniem organu nadzoru, uzależnianie możliwości realizacji zabudowy od zaistnienia zdarzeń przyszłych i niepewnych, bez zachowania ustawowej procedury określonej w art. 14 – 20 ustawy o p.z.p. stanowi istotne naruszenie trybu jej sporządzenia, w rozumieniu art. 28 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy o p.z.p. Powyższe stanowisko podzielił również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie m.in. w wyrokach: z 20 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1550/13, z 28 lutego 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2595/12 (wszystkie opubl. orzeczenia.nsa.gov.pl).

Biorąc pod uwagę powyższe, dodatkowo należy wskazać, że przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały **doszło także do powstania zarówno sprzecznych wewnętrznie ustaleń części tekstowej planu miejscowego, jak również ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy**, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, z którego wynika, że: *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.”*.

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

- § 22 ust. 3 pkt 1 i 2 uchwały, w brzmieniu*: „Dla terenu oznaczonego symbolem **2WS** ustala się: (…) 3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) fragment terenu oznaczonego symbolem **1WS** położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2; 2) teren oznaczony symbolem **1WS** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.”,* **podczas gdy zgodnie z § 22 uchwały, w zakresie zdania wprowadzającego oraz załącznikiem graficznym, stanowiącym załącznik nr 2, o którym mowa w § 2 ust. 1 uchwały, teren przeznaczony pod *wody powierzchniowe – rzeka Srebrna* oznaczony jest symbolem 2WS, a nie 1WS;**

– § 25 ust. 2 pkt 1 lit. a uchwały, w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych symbolem: 1KDW1, 1KDW2 ustala się: (…) 2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów: 1) 1KDW1 – droga wewnętrzna – fragment projektowanej ulicy w miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki (położonej poza granicami planu): a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,”,* **podczas gdy zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiącym załącznik nr 1, o którym mowa w § 2 ust. 1 uchwały, szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m, a nie *od 8,0 m do 10,0 m.***

Powyższe znajduje potwierdzenie w stanowisku Przewodniczącego Rady Miasta Mińsk Mazowiecki, zawartym w piśmie z 13 kwietnia 2022 r., znak: BM.0711.14.2022, będącym odpowiedzią na zawiadomienie Wojewody Mazowieckiego o wszczęciu postępowania nadzorczego z 11 maja 2022 r., znak: WNP-I.4131.112.2022.MW1, w którym stwierdzono, że: *„(…) W § 25 ust. 2 pkt 1 lit. a dla terenu 1KDW1 szerokość w liniach rozgraniczających została określona jako szerokość „zmienna: od 8,0 m do 10,00 m zgodnie z rysunkiem planu”. Na rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały został wyznaczony teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem 1KDW1 o długości 130 m. Na odcinkach drogi o stałej szerokości, tj. na wysokościach 12 m i 113 m od północy zostały podane wymiary szerokości w liniach rozgraniczających wynoszące 8 m. Omyłkowo został wskazany również wymiar 10 m.”.*

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.

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 przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Jak wskazano powyżej przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. stanowi, iż w miejscowym planie określa się obowiązkowo: *„szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”*. Ponadto stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p. do obowiązkowych ustaleń planu miejscowego należy również określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów. Z kolei § 7 pkt 5 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa, iż projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in. *„granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych”*. Powyższe oznacza obowiązek wyznaczenia zarówno terenów zamkniętych, jak i ich stref ochronnych.

Organ nadzoru wskazuje, że szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia użytkowania, w tym również zakaz zabudowy, na terenach graniczących z obszarem kolejowym, wynika wprost z art. 53 ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984, z późn. zm.), zgodnie z którym: *„1. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. 2.* ***Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m****, z zastrzeżeniem ust. 4. (…) 4. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym do dróg pieszych i rowerowych, oraz do budynków lub*

budowli istniejących, stanowiących zabytki w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.".

Obszarem kolejowym jest zaś, w myśl art. 4 pkt 8 ww. ustawy *„(…) powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy".* Dodatkowo ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu dla terenów w sąsiedztwie linii kolejowej wynikają z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

Zaznaczyć również należy, iż obszar kolejowy jest jednym z rodzajów terenu zamkniętego, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z późn. zm.).

Zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552, z późn. zm.), obszar przylega do linii kolejowej nr 13 Krusze - Pilawa, która została zaliczona ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych, za linię mającą znaczenie państwowe.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż położenie terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1MN/U3 oraz 2U/P1, przyległych do terenu zamkniętego, stanowiącego obszar kolejowy, stanowi okoliczność faktyczną obligującą Radę Miasta Mińsk Mazowiecki do określenia w planie miejscowym ograniczeń, jakie wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów, tj.: określenia w planie miejscowym stref ochronnych terenów zamkniętych oraz ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z tych terenów w ww. strefie. Przede wszystkim zaś, w zw. z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w odległości do 10 m dla terenów graniczących z obszarem kolejowym (terenem zamkniętym), winien obowiązywać zakaz lokalizowania budynków i budowli, które nie są przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym do dróg pieszych i rowerowych.

Tymczasem uchwalając plan Rada Miasta Mińsk Mazowiecki z jednej strony wskazała granice terenu zamkniętego, a także określiła strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od

terenów kolejowych, choć zrobiła to w sposób niejednoznaczny, bowiem z jednej strony ustalono strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, a z drugiej *„dociągnięto”* nieprzekraczalną linię zabudowy bezpośrednio do terenu kolejowego, dopuszczając tym samym do *sytuowania nowych bądź rozbudowanych budynków lub ich części w tej strefie (vide* § 3 ust. 1 pkt 4 i § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały).

Powyższe stanowi o naruszeniu:

- § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w którym zawarte zostały ustalenia dotyczące sytuowania zabudowy od granicy obszaru kolejowego
- art. 15 ust. 2 pkt 7 i art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., § 4 pkt 7 i § 7 pkt 5 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, poprzez brak jednoznacznego określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. w związku z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, poprzez brak jednoznacznego określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

przy czym ograniczenia w tym zakresie winny zostać zawarte zarówno w części tekstowej, jak i części graficznej planu i winny zostać skorelowane z pozostałymi ustaleniami planistycznymi (np. z linami zabudowy ograniczającymi możliwości zabudowy w danym obszarze).

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

- NSA z 8 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14: *„Słuszne jest stanowisko skarżącego kasacyjnie, iż ustawowy zakaz nie może być powtórzony literalnie w ramach ustaleń planistycznych, ale uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów.”*;
- WSA w Warszawie z 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2894/15: *„Zawarcie w planie miejscowym ustaleń odwołujących się do stosowania i uwzględniania przepisów odrębnych winno znaleźć odwzorowanie poprzez realizację tych przepisów w ustaleniach planistycznych.”*;

- WSA w Warszawie z 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13: *„Natomiast w art. 15 ust. 1 powyższej ustawy określono zasadę, zgodnie z którą, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.”*.

Niejako na marginesie organ nadzoru wskazuje, iż zgodnie z dyspozycją art. 57 ww. ustawy, zgodnie z którą: *„W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 54. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego ani zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu. 2. Zgody na odstępstwo, o którym mowa w ust. 1, udziela starosta w drodze postanowienia, po uzgodnieniu właściwego zarządcy, mając na uwadze bezpieczeństwo ruchu kolejowego.”.*

Brak tym samym podstaw prawnych do zawierania, w ramach planu miejscowego, jakichkolwiek ustaleń o charakterze warunkowym, w tym także w związku z terenami sąsiadującymi z obszarami kolejowymi. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 czerwca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 704/17 w którym Sąd stwierdził: *„Nie można też podzielić stanowiska Rady, że linie zabudowy dla terenu B23 U od strony zachodniej wychodzące poza granicę strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej są ustalone w sposób zgodny z prawem. Tą zgodność z prawem uzasadniać ma, zdaniem Rady, okoliczność, iż usytuowany jest na tym terenie budynek, który został wybudowany zgodnie z przepisami odrębnymi i za zgodą P. Ta sama sytuacja dotyczy działki o nr ew. nr 46-55/5 z terenu B21 MN(U), gdzie również znajduje się zabudowa w odległości mniejszej niż 10m od granicy terenu kolejowego i możliwe są odstępstwa na podstawie przepisów odrębnych. Strona skarżąca pozostaje w błędnym przekonaniu, że ustalenie w taki sposób w planie miejscowym linii zabudowy jest niezbędne, aby dać ochronę istniejącym zgodnie z prawem budynkom i aby stworzyć możliwość uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów odrębnych. Jak stanowi art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1727) w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w art. 53, zgodnie z którym budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (z zastrzeżeniem ust. 4) – ust. 2.*

Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach – ust. 3 art. 53 tej ustawy. Użyte w ustawie określenie obszar kolejowy oznacza powierzchnię gruntu określoną działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy – art. 4 pkt 8 ustawy. Stosownie do art. 57 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym zgody na odstępstwo - po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy - udziela bądź odmawia właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Wskazaną wyżej możliwość udzielenia zgody na odstępstwo od warunków sytuowania budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego regulują przepisy ustawy o transporcie kolejowym. ***Skoro art. 57 ust. 1 i 2 ustawy o transporcie kolejowym określa organ właściwy do udzielenia bądź odmowy udzielenia zgody na odstępstwo od określonych w art. 53 warunków sytuowania budynków i budowli i ustala przesłanki udzielenia tej zgody, to tym samym tylko organ administracji architektoniczno-budowlanej posiada kompetencje do udzielania w drodze decyzji administracyjnej powyższej zgody. <u>Kompetencje i zadania właściwych organów określone w ustawie nie mogą być natomiast powtarzane, bądź modyfikowane w akcie prawa miejscowego.</u> Jak wyjaśniono w orzecznictwie administracyjnym w definicji ustawowej obszaru kolejowego określono w sposób pozytywny wszelkie obiekty, które mogą się na nim znajdować, co oznacza zakaz sytuowania tam obiektów nie wymienionych w art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym*** *(por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 18 grudnia 2008r., sygn. akt II OSK 1657/07 - LEX nr 526183; z dnia 3 lutego 2010 r., sygn. akt II OSK 249/09 - LEX nr 597510).* ***Zakaz ustanowiony w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym powinien zatem znaleźć odzwierciedlenie w planie miejscowym, z którego zapisów powinno jednoznacznie wynikać, że obszary kolejowe nie są przewidziane do zabudowy. Ponadto istotnym jest, aby obszar był jednoznacznie określony w części tekstowej i graficznej planu. Jeżeli bowiem przepis rangi ustawy wyklucza możliwość budowy obiektów budowlanych na obszarach kolejowych, to nie można przewidzieć możliwości zabudowy tych terenów w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego.*** *Podobne stanowisko Naczelny Sąd Administracyjny prezentuje odnośnie zakazu, o których mowa w art. 88l ust. 1 ustawy - Prawo wodne m.in. zakaz*

budowy obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 listopada 2014r., sygn. akt II OSK 1530/14, z dnia 8 stycznia 2015r., sygn. akt II OSK 2674/14 - http://orzeczenia.nsa.gov.pl), a także odnośnie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz.U. z 2016 r., poz. 2134) dotyczącego zakazu budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych i art. 73 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2017 r., poz. 519) – (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lipca 2014 r., sygn. akt II OSK 85/14). ***Odzwierciedlenie w planie miejscowym zakazu ustanowionego w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym nie oznacza – jak przyjmuje Rada – niemożności wystąpienia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o udzielenie zgody na odstępstwo. Udzielenie na podstawie art. 57 tej ustawy, w drodze decyzji, zgody na odstępstwo od zakazu ustanowionego w art. 53 ustawy oznacza możliwość zabudowy w sposób określony w tej decyzji, a więc w inny sposób niż wynika to z art. 53 ustawy i zapisu planu miejscowego uwzględniającego ten przepis.*** *Nadto Rada, poprzez zawarcie stosownych zapisów w części tekstowej planu miejscowego i odpowiednie zaznaczenie na części graficznej, może odzwierciedlić powstałą zgodnie z prawem zabudowę (zachowanie powstałej legalnie zabudowy). Nie można też wykluczyć, że budynki powstałe zgodnie z prawem zostaną z woli właściciela rozebrane, czy też właściciel będzie zainteresowany rozbudową takiego obiektu.* ***Postanowienia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne z przepisami ustaw i organ planistyczny nie może wkraczać w kompetencje zastrzeżone dla innych organów administracji publicznej. To organ wskazany w art. 57 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym jest uprawniony do podejmowania decyzji w tym zakresie. Z powyższych względów chybiony jest również zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 57 ust.1 i 2 ustawy o transporcie kolejowym przez jego niezastosowanie****.”.*

W ocenie organu nadzoru, ustalenia planu dotyczące linii zabudowy powinny być kompletne, a przebieg linii zabudowy powinien być możliwy do ustalenia bez konieczności odwoływania się do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych. Jak wynika z wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 11 czerwca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 277/13: *„Wykładnia przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym doprowadziła sąd do wniosku, że obowiązkiem rady jest* ***takie określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, aby postanowienia uchwały dało się w sposób niebudzący wątpliwości zinterpretować****. Aby cel*

taki osiągnąć lokalny prawodawca powinien używać wartości liczbowych i fachowego słownictwa, co stanowić będzie zobiektywizowaną metodę kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie.”.

W tym kontekście wskazać należy, że z wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, dla terenu:

- zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U3**;
- zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/P1**;

nie wynikają <u>w jednoznaczny sposób</u>, granice obszarów, na których może być realizowana nowa zabudowa, dla której warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach **§ 9 ust. 1 uchwały**.

Wyznaczone na ww. terenach linie zabudowy są nieprecyzyjne, bowiem nie „domykają” obszaru dopuszczonej zabudowy (nie określają w sposób jednoznaczny obszaru tzw. „ruchu budowlanego”), a tym samym nie przesądzają, na której części terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, można realizować nową zabudowę. Zwrócić należy uwagę na fakt, iż brak „domykania” w tym przypadku nieprzekraczalnej linii zabudowy skutkuje brakiem możliwości jednoznacznego określenia, gdzie ma być lokalizowana nowa zabudowa. Obszar ruchu budowlanego nie musi być wyznaczony liniami zabudowy wokół całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, jako obiegającymi teren przeznaczony pod zabudowę, lecz musi w precyzyjny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych, sposób określać te części terenu przeznaczonego pod zabudowę, na których plan dopuszcza sytuowanie budynków. Co do zasady powyższe nie oznacza zakwestionowania dopuszczalności niestandardowego sposobu wyznaczania linii zabudowy, która ma na celu zapewnienie zachowania ładu przestrzennego. Nie można jednakże przyjąć, że w przedmiotowym planie miejscowym wyznaczono dokładne linie zabudowy, określające jednoznaczne granice obszarów, na których może być realizowana nowa zabudowa oraz rozbudowa zabudowy istniejącej, bowiem nie znajduje to potwierdzenia na rysunku planu.

Tym samym wprowadzenie ustaleń zawartych w § 9 ust. 1 uchwały, z których wynika *w szczególności zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granic obszaru*

kolejowego (zlokalizowanego poza granicami planu), **doprowadziło nie tylko do sprzeczności z przepisami odrębnymi, ale również do powstania zarówno sprzecznych wewnętrznie ustaleń części tekstowej planu miejscowego, jak również ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy**, w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych.

W tym przypadku stwierdza się, że podejmując przedmiotową uchwałę doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, co w związku z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. winno skutkować koniecznością stwierdzenia nieważności ustaleń **części graficznej, dotyczącej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1MN/U3 i 2U/P1, w celu wykluczenia możliwości realizacji nowych i rozbudowy budynków, niezwiązanych wyłącznie z przeznaczeniem do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.**

Kwestie dotyczące sposobu zagospodarowania i zabudowy w obszarze kolejowym była już przedmiotem wielokrotnego stanowiska judykatury. Stanowisko organu nadzoru, w tym zakresie, znalazło swoje potwierdzenie m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 czerwca 2007 r., sygn. akt II OSK 346/07 (publ. LEX nr 341369): *„Należy podzielić pogląd, iż brak jakiejkolwiek wzmianki czy odesłania w tekście planu miejscowego do ograniczeń jakie wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów dla terenów w sąsiedztwie linii kolejowych, chodzi przede wszystkim o ustawę z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 249, poz. 2500), stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzasadnia ingerencję organu nadzoru”.*

Z kolei w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 12 lutego 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 897/13 Sąd stwierdził, iż: *„Zaznaczyć należy, iż zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym obszar kolejowy to określony działkami ewidencyjnymi obszar, na którym usytuowane są linie kolejowe oraz inne budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowych, a także służące do obsługi przewozu*

osób i rzeczy. Obszar kolejowy jest jednym z rodzajów terenu zamkniętego, tj. zgodnie z art. 2 pkt 11 u.p.z.p., o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.). W myśl tej ostatniej ustawy tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. (…) Analiza tekstu zaskarżonej uchwały, jak również części graficznej planu wskazuje, że wokół zaznaczonego na rysunku planu terenu zamkniętego (…) nie wyznaczono w planie strefy ochronnej tego terenu zamkniętego, jak również nie ustalono żadnych ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów przyległych bezpośrednio do kolejowego terenu zamkniętego. Z oglądu rysunku planu wynika, że tereny oznaczone symbolami 16MN, 19MN, 26MN, 3MNU, co podniósł skarżący, położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych zamkniętych - zostały przeznaczone pod różnego rodzaju zabudowę, zaś zapis planu nie ujmuje natomiast ograniczeń i zakazów zabudowy związanych z sąsiedztwem terenów kolejowych, określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004 r. Nr 249, poz. 2500). Brak zapisu tych ograniczeń w poszczególnych punktach planu miejscowego, stanowi istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p., skutkujące stwierdzeniem nieważności części tego planu t.j. § 7 ust. 2 w części dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 16MN, 19MN, 26MN oraz § 7 ust. 3 uchwały w części dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku planu - 3MNU (pkt.I ppkt 7 i 8 sentencji wyroku). Wprawdzie Wojewoda Mazowiecki wnosił o stwierdzenie nieważności ustaleń planu w odniesieniu do wymienionych powyżej jednostek terenowych tylko w zakresie w jakim zlokalizowane są w odległości do 10 m od granicy z obszarem kolejowym, to jednak Sąd uznał za zasadne stwierdzenie nieważności wskazanych postanowień planu w odniesieniu do całości terenów objętych wymienionymi powyżej jednostkami terenowymi. W ocenie Sądu nie było podstaw do zastosowania ograniczenia wskazanego przez Wojewodę. Skoro bowiem Rada nie określiła granic wymaganej przepisami prawa strefy ochronnej, jak również nie ustanowiła żadnych ograniczeń i zakazów zabudowy związanych z sąsiedztwem terenów kolejowych, zakwalifikowanych do terenów zamkniętych, to ustalenia dla wymienionych powyżej jednostek terenowych zostały dokonane z naruszeń zasad i wadliwość ta odnosi się

do całego terenu objętego tymi jednostkami terenowymi. Sąd uznał, że również z powyższych przyczyn należy stwierdzić nieważność § 6 ust. 7 pkt 3 ustalającego oznaczenia i klasy dla poszczególnych terenów komunikacji wydzielonymi liniami rozgraniczenia na rysunku planu i ust. 8 pkt 1 lit. c) tego paragrafu, dopuszczającego lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym m.in. wodociągów, sieci elektrycznych, gazowych, kanalizacji), w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 9 KDD i 10 KDD. Zauważyć należy, iż podobnie teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZU położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ze wskazanym terenem zamkniętym, co czyni zasadnym stwierdzenie nieważności § 7 ust. 9 pkt 2 lit. a) dopuszczającego na terenach zieleni urządzonej lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w części dotyczącej tego terenu (pkt I ppkt 5 i 9 sentencji wyroku). (…) Z opisanego charakteru decyzji określającej teren zamknięty wynika, że decyzja ta stanowi element stanu prawnego, który winien być uwzględniony przez radę gminy przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowej sprawie Rada Miejska (…) nie wyznaczyła strefy ochronnej wymienionego terenu zamkniętego, a co za ty idzie nie ustaliła ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów w strefie ochronnej, w tym zakazu zabudowy.”.

Ponadto, jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 22 maja 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 349/19: *Obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych w procedurze planistycznej wynika także z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym. Z regulacji tej wynika obowiązek kształtowania treści planu w zgodzie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, włącznie z zakazem zabudowy.* ***W okolicznościach przedmiotowej sprawy w planie miejscowym obejmującym teren zamknięty (działka nr ewid. 2672/40), który jednocześnie stanowi obszar kolejowy, uwzględnienia wymaga treść normy wynikającej z art. 4 pkt 8 i art. 53 ustawy o transporcie kolejowym. Stosownie do art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym przez obszar kolejowy należy rozumieć powierzchnię gruntu określoną działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Zgodnie z art. 53 ustawy o transporcie kolejowym, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym***

że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. *Przy czym, stosownie do ust. 3 art. 53 ustawy o transporcie kolejowym odległości, ta, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.*

Obowiązku zachowania odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy (art. 53 ust. 4 ustawy o transporcie kolejowym). W zaskarżonej uchwale nie uwzględniono całości regulacji art. 4 ust. 8 i art. 53 ustawy o transporcie kolejowym.

W rozpoznawanej sprawie, co jest niekwestionowane, droga kolejowa znajduje się na działce nr ewid. 2672/40. Oznacza to, że stosownie do definicji obszaru kolejowego zawartej w art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym, powierzchnia gruntu działki nr ewid. 2672/40 stanowi obszar kolejowy. Jednocześnie stosownie do treści decyzji Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 sierpnia 2017 r., Nr 32, działka nr ewid. nr 2672/40 wchodzi w skład terenu zamkniętego. W konsekwencji granice działki nr ewid. 2672/40 stanowią granice obszaru kolejowego, a przy tym pokrywają się z granicami terenu zamkniętego ustanowionego decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. nr 3, zmienioną decyzji tego Ministra z dnia 22 grudnia 2014 r.. Nr 28 oraz decyzjami Ministra Minister Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 sierpnia 2017 r.. Nr 32 i 18 grudnia 2017 r. Nr 42 (zob. protokół rozprawy wraz z mapami ewidencyjnymi przedstawionymi na rozprawie, k. 98-101 akt sądowych). Oznacza to, że cała ta działka jednocześnie stanowi obszar kolejowy i teren zamknięty.

W odniesieniu do części terenu zamkniętego stanowiącego jednocześnie obszar kolejowy (działka nr ewid. 2672/40) w zaskarżonym planie miejscowy dopuszczono możliwość usytuowania budowli - dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „lokalne" (7KDL) oraz o parametrach technicznych klasy „dojazdowe" (2KDD), a także dopuszczono lokalizację dróg (ulic) i parkingów oraz obiektów małej architektury i ogrodzeń nie związanych wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowych (2 KK/D, 3 KK/D IKK/D). Tymczasem w świetle art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym w obszarze kolejowym dopuszcza się budowę wyłącznie obiektów związanych z infrastruktury kolejowy. W definicji ustawowej

obszaru kolejowego określono w sposób pozytywny wszelkie obiekty, które mogą się na nim znajdować, co oznacza zakaz sytuowania tam obiektów niewymienionych w art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym (por. wyroki NSA z 18 grudnia 2008 r., sygn. akt II OSK 1657/07 oraz z 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 704/17). Jak słusznie wskazano w powołanych w skardze wyrokach, zakaz ten wzmacnia ustanowienie w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym dalszego zakazu chociażby zbliżania się tych innych obiektów do granicy obszaru kolejowego, a zatem tym bardziej zakazane jest sytuowanie innych obiektów wewnątrz obszaru kolejowego (wyroki NSA z 16 stycznia 2013 r. II OSK1691/11 oraz z 7 listopada 2013 r., sygn. akt II OSK 1276/12).

W konsekwencji zakazy wynikające ze stosowanych łącznie art. 4 pkt 8 i art. 53 ustawy o transporcie kolejowym powinny znaleźć swój wyraz w planie miejscowym, z którego ustaleń powinno jednoznacznie wynikać, ze obszar kolejowy nie jest przewidziany do zabudowy, w inny sposób niż określony w art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym. Obszar ten powinien zostać określony w sposób jednoznaczny i jednorodny w części tekstowej i graficznej. ***Skoro bowiem przepisy rangi ustawy wykluczają możliwość budowy na obszarze kolejowym obiektów budowlanych nie związanych wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowych, to w planie miejscowym nie można dopuścić budowy takich obiektów, w szczególności poprzez określenie innego przeznaczenia niż jako obszar kolejowy****. Przepis art. 4 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wyłącza stosowania przepisów ustawy o transporcie kolejowym. Umknęło to uwadze Rady Miasta to, że granica terenu kolejowego, jako terenu zamkniętego (art. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja Prawo geodezyjne i kartograficzne; Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.), niekoniecznie musi pokrywać się z granicą obszaru kolejowego (art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym). Prawnie są to bowiem dwa różne pojęcia (choć w praktyce mogą się pokrywać). Jednakże w tej sprawie granice obszaru kolejowego i terenu zamkniętego pokrywają się. Gmina jest zobowiązana uwzględnić odległości, o których mowa w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym w odniesieniu do obszaru kolejowego w planie miejscowy (zob. wyrok NSA z 22 sierpnia 2018 r., II OSK 2098/16 i 27 lutego 2019 r., sygn. akt II OSK 942/17).*

Reasumując, skoro na obszarze kolejowym (w tej sprawie działka nr ewid. 2672/40) wykluczone jest dopuszczenie budowy obiektów budowlanych nie związanych wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowych, to w planie miejscowym nie można dopuścić budowy

takich obiektów. *Z tych względów skoro w zaskarżonym planie miejscowym część tego obszaru przeznaczono pod budowy dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „lokalne" (7KDL) oraz o parametrach technicznych klasy „dojazdowe" (2KDD), a także dopuszczono lokalizację dróg (ulic) i parkingów oraz obiektów małej architektury i ogrodzenia nie związane wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej (2 KK/D, 3 KK/D IKK/D), to ustalenia te są sprzeczne z przepisami ustawy.* ***Naruszenie to stanowi istotne naruszenia zasad sporządzania planu skutkujące nieważnością uchwały w tej części, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym***.".

W tym miejscu uzasadnienia należy zatem wskazać, że skoro zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o p.z.p. *„3. W odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. 4. Przepisów ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu."*, to tym samym, dla procedur wszczętych z dniem 21 października 2010 r., tj. z dniem wejścia w życie ustawy z 25 czerwca 2010 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 130, poz. 871), przepisy ustawy o p.z.p. upoważniają do zawarcia w planie miejscowym ustaleń w odniesieniu do terenów zamkniętych, ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż obligatoryjne ustalenia w planie dla terenu zamkniętego dotyczyć mogą budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym do dróg pieszych i rowerowych, stosownie do treści art. 53 ust. 4 ustawy o transporcie kolejowym.

Istotą regulacji planu miejscowego w omawianym zakresie, jest więc nie tylko wskazanie granic obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ale także zawarcie w tych aktach polityki przestrzennej gminy, <u>ustaleń mających na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia</u> (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.). Należy zatem zaznaczyć, iż przeznaczenie terenu, a także określenie zasad zagospodarowania i zabudowy, następuje w planie miejscowym (art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p.). Zdaniem organu nadzoru, zgodność planu miejscowego z przepisami odrębnymi, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., nie sprowadza się jedynie do wskazania granic obszarów podlegających ochronie. Miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p. ma przede wszystkim ustalać m.in. przeznaczenie terenów, znajdujących się ww. obszarze **oraz określić sposób ich zagospodarowania** (art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.), **uwzględniając przy tym szczególne warunki zagospodarowania tych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tam gdzie zaś jest to konieczne wyprowadzić zakaz zabudowy, bądź inne ograniczenia wynikające m.in. z przepisów odrębnych** (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.).

Ponadto, organ nadzoru ponownie wskazuje, iż stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 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”* oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: *„ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu”*.

Tymczasem, w § 18 ust. 1 uchwały, zawarto ustalenia: *„Przeznaczenie terenu: 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia; 2) budynki magazynowe, hurtownie, składy, biura.”.*

Z przeprowadzonej przez organ nadzoru analizy przedmiotowej uchwały wynika, że przy jej podejmowaniu naruszone zostały wskazane powyżej przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem dla przeznaczenia podstawowego dla terenu **1U**, **nie określono parametru wysokości dla budynków magazynowych, hurtowni i składów, które zostały ustalone wyłącznie** dla zabudowy usługowej.

Organ nadzoru nie podziela stanowiska Przewodniczącego Rady Miasta Mińsk Mazowiecki zawartego w piśmie z 13 kwietnia 2022 r., iż: *„(…) W § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały zostały zdefiniowane*

*usługi w sposób szeroki. Zgodnie bowiem z definicją zawartą ww. ustaleniu uchwały przez usługi: „należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, przeznaczone do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²), administracji, kultu religijnego, kultury, rozrywki, rekreacji i sportu, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych itp., z wyjątkiem łączności publicznej;". Wymienione zatem przykłady w cytowanej definicji to katalog otwarty, o czym świadczy sformułowanie „**w szczególności**". (…)",* bowiem należy zauważyć, iż w przypadku innych jednostek terenowych (*vide* § 17 ust. 2 pkt 6, § 19 ust. 2 pkt 6 uchwały) rozróżniono rodzaje budynków dla których ustalono wysokość. Co więcej, w ramach § 18 ust. 2 pkt 6 uchwały, ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych również w rozróżnieniu na poszczególne rodzaje zabudowy.

Tym samym skoro przedmiotowa uchwała nie zawiera określenia obligatoryjnego elementu w postaci ustalenia **maksymalnej wysokości zabudowy dla wszystkich dopuszczonych budynków na mocy ustaleń planu dla terenu 1U**, to tym samym nie wyczerpuje pełnego zakresu planu miejscowego, wymaganego na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., a także określonego w § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tego rodzaju brak stanowi zaś istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, skutkujący stwierdzeniem nieważności uchwały w tym zakresie.

Ponadto, dokonując analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono, że narusza ona ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 22 września 2014 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., <u>stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.</u>

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 **1U**, pozostają w sprzeczności z ustaleniami Studium, w zakresie określonych tam przeznaczenia.

Zgodnie z częścią graficzną Studium (załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 22 września 2014 r., skala 1:10.000) teren oznaczony w planie miejscowym symbolem 1U, stanowi **obszary funkcjonalne oznaczone jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** określone symbolem **MN/U**, dla których obowiązują m.in. ustalenia: *„Tereny przeznaczone pod: - <u>budynki mieszkalne jednorodzinne</u>, - <u>budynki, w których wykonuje się usługi</u>. W budynku w którym wykonuje się usługi <u>dopuszcza się istnienie lokali mieszkalnych</u>, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 50% sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku. Dopuszcza się <u>budynki mieszkalne wielorodzinne</u> pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego.”,* <u>podczas gdy zgodnie z zapisami części tekstowej</u>

planu miejscowego, zawartymi w **§ 18 ust. 1 pkt 2 uchwały, ustalono, iż przeznaczeniem terenu 1U są również budynki magazynowe, hurtownie i składy.**

Organ nadzoru nie podziela stanowiska Rady Miasta Mińsk Mazowiecki, zawartego w piśmie z 13 kwietnia 2022 r., w którym stwierdzono, że: *„(…) Zgodnie z powyższym w obrębie strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej istnieje możliwość wyznaczenia w planie miejscowym terenu 1U przeznaczonego pod zabudowę usługową, dla części działki nr ewid. 1246/5 położonej w Mińsku Mazowieckim. Akt polityki przestrzennej miasta, jakim jest studium, nie precyzuje jednak rodzaju usług na terenie oznaczonym symbolem MN/U, tylko określa ogólne wskaźniki i parametry realizacji zabudowy usługowej, tj. wysokość i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej Warto zauważyć, że ogólne zapisy studium miasta dla innych terenów usługowych w mieście Mińsk Mazowiecki również nie precyzują kierunku realizowanej zabudowy w postaci wskazania rodzaju realizowanych usług np. szpital, kościoły, czy tereny usług publicznych, są zaliczone do terenów przeznaczonych pod ogólne usługi, oznaczone symbolami w studium: U, U/MW czy MN/U (a nie pod UZ, UK czy UA). Zgodnie z wytycznymi zawartymi w Część nr 2, Rozdział nr 1, pkt 2, str. 35 załącznika nr 1 do studium miasta, studium miasta literalnie dopuszcza uściślenie przeznaczenia podstawowego terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego doprecyzowanie jakie budynki w ramach zabudowy usługowej będą realizowane, studium miasta pozostawia na etapie normowania ich w akcie prawa miejscowego. (…)”,* **bowiem Studium nie dopuszcza na tych terenach budynków magazynowych, hurtowni i składów, tym bardziej, iż § 3 ust. 1 pkt 6 zdefiniowano pojęcie usług:** *„należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, przeznaczone do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²), administracji, kultu religijnego, kultury, rozrywki, rekreacji i sportu, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych itp., z wyjątkiem łączności publicznej”.*

Biorąc pod uwagę fakt, iż ustalenia w zakresie **przeznaczenia terenu określa się obowiązkowo**, co wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., to w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1U koniecznym jest stwierdzenie nieważności ustaleń naruszających ustalenia Studium, o których mowa w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia

nadzorczego. Tym bardziej, że ze stanowiska Przewodniczącego Rady Miasta Mińsk Mazowiecki wynika, iż w ramach zabudowy usługowej należy rozumieć również budynki magazynowe, hurtownie, składy. Stwierdzenie nieważności ustaleń, o których mowa w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, nie wykluczy tym samym możliwości realizacji zabudowy usługowej, jako wpisujących się w ustalenia 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.

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, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. **Za „istotne" naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym**. **Zalicza się do nich między innymi naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał** (por. M. Stahl, Z. Kmieciak: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102). Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 października 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: *„Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybienie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania*

uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.".

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

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

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

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

Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej **mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa**. Zobowiązanie organu do działania

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

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLIII.403.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 11 kwietnia 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki*”, 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.

Miastu, 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/

Elektronicznie podpisany przez:
Dariusz Kulma; Miasto Mińsk Mazowiecki
dnia 17 kwietnia 2024 r.

UCHWAŁA NR LXXIII.646.2024
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 17 kwietnia 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr LXII.543.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIII.403.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r. poz. 5786 i poz. 5657), w dalszej części uchwały zwanej "zmianą planu", stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r.

§ 2. W uchwale Nr XLIII.403.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki:

1) w § 3 ust. 1 pkt 6 skreśla się wyrazy: "(z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2)";

2) w § 17 ust. 2 pkt 2 uchyla się lit. c;

3) w § 18 ust. 2 uchyla się pkt 2;

4) w § 19 ust. 2 uchyla się pkt 2.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;

2) dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 5. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

mgr Dariusz Kulma

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIII.646.2024
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki dotyczy wyłącznie likwidacji ograniczeń w zakresie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² i polega na zmianie wartości powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych na terenach usługowych. Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenów ani ich zagospodarowania, jak również nie dotyczy zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W związku ze ściśle sprecyzowanym zakresem zmiany planu nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych miasta Mińsk Mazowiecki. Brak jest zatem przesłanek do ustalenia w oparciu o zmianę planu, zasad sposobu realizacji ww. inwestycji oraz zasad ich finansowania.

3. Realizacja zmiany tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, nie powoduje konieczności realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
LXXIII.646.2024
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 17 kwietnia 2024 r.
Zalacznik2.gml

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

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). Przedmiotowa uchwała, dotyczy zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego Uchwałą Nr XLIII.403.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 11 kwietnia 2022 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r. poz. 5786 i poz. 5657).

Uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjonowana uchwałą Rady Miasta Mińsk Mazowiecki Nr LXII.543.2023 z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki. Celem sporządzenia ww. zmiany planu była zmiana brzmienia wybranych ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, likwidujących ograniczenia w lokalizacji usług w zakresie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². Z uwagi na brak podstaw prawnych do ograniczania w planie miejscowym powierzchni sprzedaży przy lokalizacji obiektów handlowych w ramach terenów przeznaczonych pod realizację usług, zmiana planu polega na wykreśleniu ograniczenia dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m². Ograniczenia górnej wartości powierzchni sprzedaży wynikają z przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Zmiany dotyczą modyfikacji tekstu uchwały nr XLIII.403.2022 w zakresie: definicji usług, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 6, gdzie zostanie skreślone sformułowanie: „(z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²)" oraz § 17 ust. 2 pkt 2 lit c, § 18 ust. 2 pkt 2 i § 19 ust. 2 pkt 2, które zostaną uchylone. Zmianom nie podlegają pozostałe ustalenia w tekście oraz załączniku graficznym nr 1 i 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki (uchwała nr XLIII.403.2022). Wobec powyższego, przystąpienie do sporządzania zmiany przedmiotowego planu było umotywowane potrzebą likwidacji ograniczeń prawa miejscowego przy lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² w ramach terenów przeznaczonych pod realizację usług.

Wprowadzone w tekście planu zmiany nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r. Z uwagi na brak zmiany przeznaczenia terenów, jak również brak położenia na obszarze, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej

2000 m². Dzięki zniesieniu ograniczeń powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych, zmiany wprowadzone w tekście planu, nie naruszają także ustaleń Strategii Rozwoju Miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętej uchwałą Nr XI.118.2015 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 30 listopada 2015 r. Miasto nie posiada ponadlokalnej strategii rozwoju.

Zmienione ustalenia planu miejscowego części miasta Mińsk Mazowiecki uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na zakres zmiany, zapisy projektu zmiany planu respektują zasady ochrony ładu przestrzennego i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wpływ zapisów projektu zmiany planu na środowisko będzie nieznaczny. Ustalenia nie wpływają na bezpieczeństwo ludności. Z uwagi na brak zmiany przeznaczenia terenu ustalonego w obowiązującym planie, zmiana planu części miasta Mińsk Mazowiecki nie dotyczy także walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości nieruchomości, jak również nie zmienia określonej dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej. Ustalenia zmiany planu miejscowego nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Z uwagi na dostosowanie do obowiązujących przepisów w zakresie ograniczeń powierzchniowych w realizacji obiektów handlowych, ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i prywatnego.

W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki przyjęty Uchwałą Nr XLIII.403.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 11 kwietnia 2022 roku, jest zgodny z wynikami analiz, przyjętych uchwałą nr XLV.440.2018 Rady Miasta Mińska Mazowieckiego z dnia 15 października 2018 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr XLV.441.2018 Rady Miasta Mińska Mazowieckiego z dnia 15 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińska Mazowieckiego. Wobec powyższego należy uznać, że z uwagi na wąski zakres zmiany ww. planu, również zmiana ww. planu jest zgodna z wynikami ww. analiz.

Oceniając wpływ niniejszej zmiany planu miejscowego części miasta Mińsk Mazowiecki na finanse publiczne, w tym budżet miasta należy podkreślić, iż przedmiotowa zmiana planu nie będzie skutkować nowymi wydatkami z budżetu miasta. Natomiast wpływy do budżetu miasta i wydatki, związane z realizacją inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy, były oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr XLIII.403.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 11 kwietnia 2022 roku. Tak więc wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków związanych z nową zabudową usługową, wskutek zwiększenia powierzchni

sprzedaży przy realizacji obiektów handlowych, będą stanowić stały dochód miasta. W związku z brakiem zmiany przeznaczenia terenu w przedmiotowej uchwale, należy uznać, że zmiana planu miejscowego nie będzie miała negatywnego wpływu na finanse publiczne miasta Mińsk Mazowiecki.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa. Po podjęciu przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu części miasta Mińsk Mazowiecki, w dniu 6 lipca 2023 r. Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania do 4 sierpnia 2023 r. W określonym terminie nie wpłynęły żadne indywidualne wnioski. Ponadto, w dniu 5 lipca 2023 r. Burmistrz zawiadomił również stosowne organy i instytucje o podjęciu przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki w dniu 26 czerwca 2023 r. uchwały Nr LXII.543.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki. Następnie, zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.), wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do ww. projektu zmiany planu miejscowego. Kolejnym etapem procedury było wystąpienie pismem PG.6722.2.2023 z 27 lipca 2023 r. do PPIS w Mińsku Mazowieckim i do RDOŚ o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego Uchwałą Nr XLIII.403.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 11 kwietnia 2022 roku. W dniu 18 grudnia 2023 r., po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 18.10.2023 r. (znak: WOOŚ-III.410.612.2023.JDR) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mińsk Mazowieckim pismem z dnia 22.08.2023 r. (znak ZNS.9022.174.2023), Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki poinformował mieszkańców o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do ww. projektu zmiany planu. Ogłoszeniem z dnia 5 lutego 2024 r. Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki obwieścił mieszkańcom o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki do publicznego wglądu (termin od 15 lutego 2024 r. do 6 marca 2024 r.) oraz o przeprowadzeniu w dniu 21 lutego 2024 r. stosownej dyskusji publicznej. W wyznaczonym terminie zbierania uwag do wyłożonego projektu planu, tj. do 20

marca 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga od osób prywatnych oraz od jednostek organizacyjnych W związku z powyższym nie zaszła konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ww. projektu zmiany planu. Wobec powyższego, zmiana planu miejscowego została skierowana do uchwalenia przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki.

Projekt zmiany planu nie ma wpływu na zasady uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami