UCHWAŁA NR XXXV/272/2017

RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 27 lutego 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów

[tekst ujednolicony w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ z 20 marca 2017 r.]

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 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) w związku z uchwałą IX/60/2015 z dnia 14 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
4) wymiarowania;
5) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 3. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

1) granicę obszaru Natura 2000 „Forty Modlińskie”;

2) granice administracyjne;
3) granica strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205;
4) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 10º;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
   a) nowo budowanego budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, zadaszeń dojść do budynków,
   b) nowo budowanej budowli za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;
3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
6) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
7) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
9) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
3) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;

~~[4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;]~~[1]

5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

6) tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

7) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

8) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;

9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

10) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) następujące zasady budowy ogrodzeń:

a) wysokość ogrodzeń od strony dróg maksymalnie na 1,8 m,

b) od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych zakaz budowy ogrodzeń z betonowych i żelbetowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,

c) zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z blachy,

d) maksymalną wysokość cokołu na 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migracje małych zwierząt,

e) sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem lit. f, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej,

f) cofnięcie w głąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;

2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 8 planu.

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych.

2. W zakresie realizacji tablic reklamowych, ustala się:

1 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ z 20 marca 2017 r.

1) maksymalną wielkości 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 3,5 m;
2) poszczególne wymiary liczone jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m.

Rozdział 3
Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem MN1, MN2 wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na części obszaru objętego planem, w granicy oznaczonej na rysunku planu, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie obszaru Natura 2000 „Forty Modlińskie”.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215A oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy w tym w szczególności zakaz budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 13,0 m.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów MN1 na 1000 m^2,

b) dla terenów MN2 na 1200 m^2,

c) dla terenów U/P na 3000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenów MN1, MN2 na 20,0 m,

b) dla terenów U/P na 50,0 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75º do 90º.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy L i D oznaczonych symbolem odpowiednio KDL, KDD.

§ 15. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Prostą oznaczoną symbolem KDL 1 oraz drogę powiatową nr 2405W znajdującą się poza obszarem objętym planem.

§ 16.1 . Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

a) dla terenów MN1, MN2, [~~R~~][2] minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) dla terenów U/P minimum:

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni obiektów produkcyjnych,

c) dla terenów E minimum 1 miejsce.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.[3]

2

3 Nie obowiązuje w odniesieniu do gruntów leśnych w ramach jednostki ZL1 w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ z 20 marca 2017 r.

§ 18. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 19. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
   b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,
   c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
2) w zakresie odprowadzania ścieków:
   a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
   b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
   c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
   b) dopuszczenie budowy wnętrzowych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
   c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł;
7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 8
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 20. Budowę: obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych; dróg wewnętrznych; ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych; ścieżek rowerowych; oświetlenia; traktuje się jako jego zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi.[4]

§ 21. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem

4 Nie obowiązuje w odniesieniu do gruntów leśnych w ramach jednostki ZL1 w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ z 20 marca 2017 r.

istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 22. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

1) dopuszczenie mniejszej powierzchni działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
3) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów,, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie uchwały
4) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokość 5,0 m.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
   b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
   c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
   d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
   e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;
4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
   a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
   b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
   c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;
5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
   c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
   d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
   e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60%,

g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń § 23, na:

- 800 m^2 dla segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy wolno stojącej w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,
- 1000 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej;

6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
   b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,
   c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
   d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
   e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;
4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
   a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
   b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
   c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;
5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
   c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,
   d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
   e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
   g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
   h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń § 23, na:
   - 800 m^2 dla segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy wolno stojącej w przypadku podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej,
   - 1200 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.
6) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem U/P1, U/P2, U/P3, U/P4, U/P5, U/P6 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość zabudowy do 12,5 m,
   c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;
3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
   c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
   e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5,
   f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń § 23, na 3000 m^2;
4) dopuszczenie budowy stacji transformatorowej elektroenergetycznej 110/15 kV;
5) pasy zieleni wzdłuż granic działek prostopadłych do drogi krajowej S7 o szerokości minimum 5,0 m dla działek o szerokości frontu działki poniżej 100 m oraz pasy zieleni o szerokości minimum 10,0 m dla działek o szerokości frontu działki powyżej 100 m, o następujących zasadach zagospodarowania:
   a) zastosowanie wszystkich pięter roślinności,
   b) udział w drzewostanie minimum 40% roślin zimozielonych,
   c) zakaz budowy tablic reklamowych,
   d) zakaz budowy miejsc do parkowania.

2. Dla terenów U/P5, U/P6 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy D a po przebudowie drogi krajowej nr 7 również z dróg serwisowych zlokalizowanych w terenach komunikacji oznaczonych symbolem KD.

3. Dla terenu U/P4 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy D a po przebudowie drogi krajowej nr 7 również z dróg serwisowych drogi krajowej nr 7 znajdujących się poza planem.

4. Dla terenów od U/P1 do U/P4, U/P6 szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

[~~§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, ustala się:~~
~~1) przeznaczenie – tereny rolnicze;~~
~~2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej:~~
~~a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,~~
~~b) wysokość zabudowy do 9,0 m,~~
~~c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;~~
~~3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:~~
~~a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie przepisami odrębnymi,~~
~~b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,~~
~~c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,~~
~~d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,~~
~~e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2;~~
~~4) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;~~
~~5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.~~][5]

5 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ z 20 marca 2017 r.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL1 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny lasów;
2) zakaz budowy budynków;
3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust 2.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL1 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej);
2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 11,6 do 33,0 m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej),
2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających:
   a) dla terenu KDD1 zmienna od 10,0 do 14,3 m,
   b) dla terenu KDD3 zmienna od 10,0 do 20,0 m,
3) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) dla terenu KDD2 w części na 5,0 m w granicach objętych planem oraz na 10,0m.
   b) dla terenów KDD4, KDD5, KDD6 na 10,0 m.

2. Dla terenu drogi KDD3 ustala się podłączenie do drogi serwisowej drogi krajowej.

3. Dla terenu drogi KDD1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 11 ust 2.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolem KD1, KD2 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny komunikacji;
2) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą i zarządzaniem ruchu drogowego;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,
2) szerokość w liniach rozgraniczających na 8,0 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem E1 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
2) dopuszczenie utrzymania, modernizacji lub przebudowy istniejących urządzeń;
3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
   b) wysokość zabudowy do 3 m,
   c) dachy płaskie;
4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalną intensywność zabudowy – 0,5,
   c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5;

5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 11 ust 2 oraz § 12.

Rozdział 9
Przepisy końcowe

§ 33. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, U/P, w wysokości 30 %;

2) dla terenów oznaczonych symbolem [~~R~~][6], ZL, KDL, KDD, KDW, KD, E w wysokości 0%.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

6 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ z 20 marca 2017 r.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 marca 2017 r.

Poz. 2901

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 20 marca 2017 r.

dotyczy uchwały Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów.

Warszawa, 20 marca 2017 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.66.2017.BŁ

Rada Gminy Czosnów
ul. Gminna 6
05 - 152 Czosnów

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów"*, w zakresie ustaleń:

– § 17 ust. 2 uchwały, w odniesieniu do gruntów leśnych w ramach jednostki terenowej oznaczonej symbolem ZL1;
– § 20 uchwały, w odniesieniu do gruntów leśnych w ramach jednostki terenowej oznaczonej symbolem ZL1;
– części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: R1 i R2.

Uzasadnienie

Rada Gminy Czosnów na sesji w dniu 27 lutego 2017 r., podjęła uchwałę Nr XXXV/272/2017 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów"*. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p."* oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774 z późn. zm.).

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień 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.

Z dyspozycji art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, że 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.

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.

W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania planu miejscowego oraz jego trybu, co na mocy art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., oznacza konieczność wyeliminowania, części ustaleń uchwały (wskazanych w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego) z obrotu prawnego.

Organ nadzoru wskazuje, że z dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. wynika, że obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego jest m.in. określenie linii zabudowy. Obligatoryjność ustaleń w zakresie określenia linii zabudowy wynika również z dyspozycji § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stanowisko takie znajduje swoje odzwierciedlenie, m.in. w wyrokach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 maja 2015 r., sygn. akt II OSK 1353/14, w którym Sąd stwierdził, iż *„Bezpodstawny jest zarzut skargi kasacyjnej wskazujący na dokonanie przez Sąd błędnej wykładni art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w zw. z § 7 pkt 8 rozporządzenia (...) w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ Sąd I instancji nie stwierdził, iż linie zabudowy powinny być określone wyłącznie na rysunku planu,* ***lecz podniósł, że ustalenia planu w zakresie wyznaczania linii zabudowy powinny być kompletne, umożliwiając ustalenie przebiegu linii zabudowy w odniesieniu do każdego terenu bez konieczności odwoływania się do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych,*** *którego to obowiązku Rada Miasta nie dopełniła.";*
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3140/13, w którym Sąd stwierdził, iż *„(...) to właśnie ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 kształtuje na terenie objętym planem* ***ład przestrzenny.*** *Brak ustalenia linii zabudowy, która jest jednym z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu w znacznym stopniu utrudni dalszy etap procesu budowlanego i nie można tego elementu przerzucać na następny etap postępowania budowlanego. Dlatego też uchybienia w tym zakresie dotyczące terenów 5UKr, 18UA, 27UN, 28US/ZP i częściowo terenu 24MW nie można uznać za nieistotne jak to uczynił Sąd I instancji. Faktycznie w sytuacjach wyjątkowych można odnieść się do art. 43 ustawy o drogach publicznych, ale dotyczy to terenów sąsiadujących z drogami publicznymi. W niniejszej zaś sprawie teren 24MW sąsiaduje z drogą projektowaną, a więc trudno mówić o spełnieniu przesłanek określonych w art. 43, ponadto jak słusznie zauważono w uzasadnieniu skargi kasacyjnej istnieje niezgodność § 16 ust. 26 pkt 2 lit. f uchwały z rysunkiem planu na części terenu od drogi 11KD-D. Zwrócić należy uwagę, iż dla terenów przyległych do dróg publicznych*

o usytuowaniu obiektów w odniesieniu do przebiegu drogi rozstrzyga art. 43 ustawy o drogach publicznych ustalający wymagania w zakresie odległości w jakiej obiekty mogą być sytuowane od krawędzi drogi. Wymagania zawarte w tym uregulowaniu w istocie wyznaczają linię zabudowy na terenach przebiegu dróg publicznych. Niewątpliwie wyznaczenie linii zabudowy dla spełnienia wymagań art. 35 ust. 2 i art. 43 ustawy o drogach publicznych będzie niezbędne w przypadku przewidywania w planie przeznaczenia terenu pod realizację nowych dróg, bowiem będzie koniecznym wyznaczenie terenu niezbędnego nie tylko pod realizację samej drogi lecz i ukształtowanie takiej przyszłej zabudowy, która będzie spełniała wymagania ostatniego z wymienionych przepisów.";

– Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 112/14, w którym stwierdzono, że *„Rozporządzenie w § 4 określa wymogi co do zawartości części tekstowej planu, zaś w § 7 wymogi co do części graficznej. Skoro zatem o linii zabudowy mowa jest zarówno w § 4 pkt 6 rozporządzenia, jak i w § 7 pkt 8 rozporządzenia, to ustalenia w tym zakresie powinny mieć odzwierciedlenie zarówno w tekście, jak i na rysunku planu. Zgodnie zaś z § 8 ust. 2 zdanie 1 rozporządzenia, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. W rozpoznawanej sprawie - jak prawidłowo ustalił organ nadzoru - brak tego parametru (linii zabudowy) w zakwestionowanym planie miejscowym w stosunku do terenów Z2 G-MU6, Z2 G-MU10 i Z2 G-UP, mimo że określenie w części tekstowej planu tego parametru było możliwe. Ponadto, odesłanie w tekście do rysunku planu jest w tym przypadku niewystarczające. "Rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej 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 (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 23 lipca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 309/13).";*

– Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 czerwca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 629/14, w którym stwierdzono, że *„Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na mocy, którego 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. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w wyżej wymienionym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Zdaniem Sądu taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie skoro Rada Miejska w Łomiankach, na tych terenach ustaliła projektowaną zabudowę, przy czym nie przeniosła tych ustaleń na rysunek planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy zawiera część tekstową oraz graficzną; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto w planie miejscowym stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji oraz spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. Z takim stanem rzeczy mamy do czynienia w przypadku zaskarżonej uchwały.".*

Stanowisko judykatury, znajduje swoje odzwierciedlenie także w doktrynie. Igor Zachariasz

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX, Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 155 teza 3. do art. 15: *„Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. w miejscowym planie występują dwie kategorie ustaleń. Po pierwsze, są to ustalenia obowiązkowe, wskazane w art. 15 ust. 2. Plan miejscowy musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2, tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Zasadą pozostaje obowiązek ujęcia w planie miejscowym wszystkich elementów wymienionych w powołanym przepisie, co oznacza, że w przypadku odstąpienia od określenia któregokolwiek z nich w konkretnym planie lub jego fragmencie organ planistyczny powinien wykazać zbędność danej regulacji, w szczególności przez utrwalenie przyczyn takiego pominięcia w uzasadnieniu uchwały, ewentualnie w materiałach planistycznych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., IV SA/Po 1203/11, LEX nr 1125241, stwierdził, że jeśli organ planistyczny nie wskazał wyraźnie w uzasadnieniu uchwały lub materiałach planistycznych, że ustalenie określonych elementów dla danego terenu jest zbędne, to nie przesądza to samo w sobie o uznaniu sprzeczności z prawem danej uchwały, jeżeli pominięcie tych elementów było obiektywnie uzasadnione. Drugą kategorię stanowią ustalenia fakultatywne, wymienione w art. 15 ust. 3 u.p.z.p.; w przypadku braku konieczności regulacji stanów na ich podstawie organ gminy nie ma obowiązku odniesienia się do tych zagadnień. Jak wskazuje M. Szewczyk, plan miejscowy musi zawierać unormowania mieszczące się w sensie treściowym (przedmiotu regulacji) w granicach ustawowego upoważnienia, przy czym plan nie może regulować innych spraw, niż wskazane w art. 15 ust. 2 i 3, ewentualnie w art. 16 ust. 1 zdanie drugie oraz w art. 20 ust. 1 u.p.z.p., a zamieszczenie w planie miejscowym innych treści niż przewidziane w wyżej wymienionych przepisach powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego co najmniej w tej części, w jakiej dane treści wykraczają poza granice ustawowego upoważnienia. W związku z drugą częścią prezentowanego przez M. Szewczyka twierdzenia należy jednak wskazać, że materialną podstawę treści planu miejscowego tworzą także przepisy innych ustaw (zob. teza 20).”.*

Z przytoczonych powyżej przepisów oraz stanowisk judykatury wynika, że linie zabudowy określone w części tekstowej oraz wyznaczone w części graficznej w jednoznaczny sposób winny określać możliwość sytuowania planowanej zabudowy, w ramach wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, bowiem celem ich wyznaczenia jest jednoznaczne określenie obszaru tzw. "ruchu budowlanego", na którym może być lokalizowana nowa zabudowa, a także rozbudowywana zabudowa już istniejąca. Obszar ten musi w precyzyjny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych sposób, określać te części terenu przeznaczonego pod zabudowę, na których plan dopuszcza sytuowanie m.in. budynków.

Tymczasem, na rysunku planu, pomimo ustaleń § 26 pkt 2 lit. a uchwały, w których dopuszczono realizację zabudowy zagrodowej, **nie określono linii zabudowy**, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami **R1 i R2** (*vide* załącznik nr 1 uchwały). Brak wyznaczenia takiej linii uniemożliwia realizację zabudowy kubaturowej.

Nieprzekraczalna linia zabudowy została zdefiniowana w § 4 pkt 2 uchwały, w brzmieniu: *„4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o: (...) 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować: a) nowo budowanego budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, zadaszeń dojść do budynków, b) nowo budowanej budowli za wyjątkiem infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i tablic reklamowych;”.* Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z § 2 pkt 3 uchwały, zostały uznane za obowiązujące ustalenie planu miejscowego.

Tymczasem z ustaleń uchwały nie wynika, na której części terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R1 i R2, może być realizowana nowa zabudowa, co umożliwia dowolne i uznaniowe sytuowanie zabudowy na ww. terenach w zależności od interpretacji organu wydającego pozwolenie na budowę na podstawie ustaleń tego planu.

Skoro zatem plan miejscowy stanowi bezpośrednią podstawę do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, to jego zapisy winny być jednoznaczne, nie zaś uznaniowe, a więc zależne od różnorakiej interpretacji innych organów. Do określenia w planie miejscowym zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym do wyznaczenia linii zabudowy, a tym samym do określenia sytuowania zabudowy na terenach objętych tym planem, na mocy przepisów ustawy o p.z.p., **upoważniona została wyłącznie rada gminy**.

Dodać również należy, iż odesłanie do przepisów odrębnych, w przedmiocie nieprzekraczalnych linii zabudowy, nie spełnia wymagań określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15: *„(...) Nie są zasadne zarzuty co do wyznaczenia linii zabudowy. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy wynika zarówno z ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jak i z § 4 pkt 6 i § 27 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Odesłanie do przepisów odrębnych nie stanowi wypełnienia regulacji przyjętej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym o określeniu linii zabudowy."*. Zatem ustalenie § 26 pkt 3 lit. a uchwały w brzmieniu: *„a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,"*, dla jednostek terenowych R1 i R2, jest niewystarczające.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, że nie do przyjęcia jest pogląd, iż linie zabudowy muszą zostać wyznaczone obowiązkowo jedynie od strony dróg publicznych, czy dróg wewnętrznych. Kwestie dotyczące linii zabudowy od dróg w przypadku braku planu miejscowego regulują przepisy § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Natomiast wymóg określenia linii zabudowy w planie miejscowym, zawarty został w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pojęć tych nie można porównywać, ponieważ w przypadku, gdy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy o p.z.p.). Na powyższe wskazuje również orzecznictwo, w tym np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 kwietnia 2015 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 551/15.

Nie jest również uprawnione przenoszenie wyznaczania linii zabudowy na etap sporządzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę. W tym zakresie na uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w sprawie sygn. akt II OSK 3140/13 z dnia 23 czerwca 2014 r. *„Także nie można się zgodzić z Sądem I instancji, że ustalenia linii zabudowy można przenosić na etap sporządzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, to właśnie ustalenie linii zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i łącznie z pozostałymi parametrami i wskaźnikami wymienionymi w art. 15 ust. 2 pkt 6 kształtuje na terenie objętym planem ład przestrzenny. Brak ustalenia linii zabudowy, która jest jednym z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie ternu w znacznym stopniu utrudni dalszy etap procesu budowlanego i nie można tego elementu przerzucać na następny etap postępowania budowlanego.* ***Dlatego też***

uchybienia w tym zakresie* dotyczące terenów 5UKr, 18UA, 27UN, 28US/ZP i częściowo terenu 24MW *nie można uznać za nieistotne* jak to uczynił Sąd I instancji.** *Faktycznie w sytuacjach wyjątkowych można odnieść się do art. 43 ustawy o drogach publicznych, ale dotyczy to terenów sąsiadujących z drogami publicznymi. W niniejszej zaś sprawie teren 24MW sąsiaduje z drogą projektowaną, a więc trudno mówić o spełnieniu przesłanek określonych w art. 43, ponadto jak słusznie zauważono w uzasadnieniu skargi kasacyjnej istnieje niezgodność § 16 ust. 26 pkt 2 lit. f uchwały z rysunkiem planu na części terenu od drogi 11KD-D. Zwrócić należy uwagę, iż dla terenów przyległych do dróg publicznych o usytuowaniu obiektów w odniesieniu do przebiegu drogi rozstrzyga art. 43 ustawy o drogach publicznych ustalający wymagania w zakresie odległości w jakiej obiekty mogą być sytuowane* ***od krawędzi drogi*. Wymagania zawarte w tym uregulowaniu w istocie wyznaczają linię zabudowy na terenach przebiegu dróg publicznych. Niewątpliwie wyznaczenie linii zabudowy dla spełnienia wymagań art. 35 ust. 2 i art. 43 ustawy o drogach publicznych będzie niezbędne w przypadku przewidywania w planie przeznaczenia terenu pod realizację nowych dróg, bowiem będzie koniecznym wyznaczenie terenu niezbędnego nie tylko pod realizację samej drogi lecz i ukształtowanie takiej przyszłej zabudowy, która będzie spełniała wymagania ostatniego z wymienionych przepisów.".*

Organ nadzoru podkreśla, że określenie linii zabudowy **musi jednoznacznie wynikać zarówno z tekstu uchwały, jak i z rysunku planu, gdyż to dopiero stanowi precyzyjną i jednoznaczną normę prawną ustaloną w planie miejscowym**. Ustalenie tej normy nie może polegać na dowolnej interpretacji ustaleń planu, jak też nie może być przekazane do jej ustalenia, innemu organowi na etapie stosowania planu przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Ustalenia planu muszą zawierać normy, których stosowanie nie wymaga domyślnej interpretacji przez inny, nieupoważniony do tego, organ administracji na etapie postępowań administracyjnych.

Brak linii zabudowy na rysunku planu, stanowiących jeden z obligatoryjnych elementów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu, stwarzać będzie bardzo istotne problemy na etapie realizacji ustaleń planu, w indywidualnych postępowaniach administracyjnych, w których bezpośrednią podstawę prawną stanowi właśnie plan miejscowy. Brak ten, zdaniem organu nadzoru, uniemożliwia prawidłowe zastosowanie planu w tym postępowaniu i tym samym przesądza o konieczności wyłączenia go, w zakresie dotkniętym opisywanym brakiem, z obrotu prawnego. Powyższe ustalenia uchwały stanowią o naruszeniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), wszystkie grunty leśne, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają zgody właściwego organu na zmianę ich przeznaczenia, przy czym grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa, zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby. Pozostałe grunty leśne wymagają uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Wymóg uzyskania powyższych zgód, wynika również z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone jako lasy w przepisach ustawy z dnia 21 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100 z późn. zm.), zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Skoro ustawodawca, wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów leśnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 2 ustawy

o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym, ochrona gruntów leśnych polega na: ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej, poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produkcyjności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Definicję zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zawiera również art. 4 pkt 6 ww. ustawy, zgodnie z którym, przez przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne – rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.

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

Budowa sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych, na które nie jest wymagane pozwolenie na budowę nie zalicza się do przedsięwzięć związanych z gospodarką leśną, a także ww. inwestycje nie są uznawane za grunty leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Tymczasem w ustaleniach:

– § 17 uchwały, w brzmieniu: *„1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych. 2. Jeżeli w wyniku zastosowania rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.”;*

– § 20 uchwały, w brzmieniu: *„Budowę: obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych; dróg wewnętrznych; ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych; ścieżek rowerowych; oświetlenia; traktuje się jako jego zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi.”*,

Rada Gminy Czosnów dopuściła lokalizowanie, na całym obszarze objętym planem, przedsięwzięć infrastrukturalnych nie związanych z gospodarką leśną oraz budowę wybranych obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę.

W ocenie organu nadzoru, dopuszczenie możliwości lokalizacji ww. inwestycji na gruntach leśnych, wymaga **wyznaczenia terenów dla ich lokalizacji i uzyskania zgód** właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tym bardziej, iż przedmiotowe zapisy dotyczą możliwości lokalizacji wielu inwestycji wymagających trwałego wyłączenia gruntu z produkcji leśnej, a więc inwestycji, w wyniku których dalsze prowadzenie gospodarki leśnej nie jest możliwe. Obszar planu, stanowią m.in. grunty leśne, które wyznaczone zostały, jako jednostka terenowa oznaczona symbolem ZL1.

Skoro, zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, każde grunty leśne, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia w formie decyzji administracyjnej, to nie można przyjąć, że możliwe jest na nim realizowanie zamierzeń inwestycyjnych określonych w przywołanych powyżej zapisach.

Należy raz jeszcze zauważyć, że stosownie do dyspozycji art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, może być dokonane jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z dyspozycją art. 7 ust. 2 ww. ustawy, **każdy grunt ewidencyjnie leśny, niezależnie od wielkości jego powierzchni**, wymaga uzyskania zgody stosownych organów, na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. **Ustawa powyższa nie wprowadza ograniczeń dotyczących wielkości powierzchni gruntów leśnych**, dla jakiej zgoda jest wymagana, a dla jakiej wymóg jej uzyskania nie obowiązuje.

Z przedłożonej dokumentacji prac planistycznych nie wynika, by ww. grunty były przedmiotem decyzji administracyjnej, w zakresie wyrażenia zgody na zmianę ich przeznaczenia. W związku z powyższym, Rada Gminy Czosnów nie była uprawniona do ustalenia w planie innego przeznaczenia niż leśne, terenu obejmującego grunty leśne bez uzyskania wymaganej zgody. Brak uzyskania powyższej zgody narusza procedurę sporządzenia planu (art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p.), co stanowi o istotnym naruszeniu trybu sporządzania planu miejscowego.

Organ nadzoru nadmienia, że Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale 7 sędziów NSA z dnia 29 listopada 2010 r. sygn. akt II OPS 1/10 orzekł, że *„zgoda właściwego organu na przeznaczenie gruntu leśnego (rolnego) na cele nieleśne (nierolnicze), zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jest aktem stanowiącym konieczną podstawę do zamieszczenia odpowiednich ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak wymaganej zgody na przeznaczenie gruntów leśnych (rolnych) na cele inne niż leśne (rolnicze) skutkuje naruszeniem procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie co stanowi przesłankę uznania go za nieważny. Podobne stanowisko w omawianej kwestii zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1900/08”.*

Dodatkowo kwestia dotycząca konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, była już przedmiotem wielokrotnego stanowiska judykatury, w tym wyrażonych w wyrokach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 września 2016 r., sygn. akt II OSK 3135/15, w którym Sąd stwierdził: *„Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. i § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. poprzez przyjęcie, że doszło do istotnego naruszenia przepisów poprzez brak parametrów zabudowy i wskaźników kształtowania zabudowy dla obiektów dopuszczonych na terenach rolnych i leśnych związanych z gospodarką rolną i leśną. W pierwszej kolejności podzielić należy pogląd Sądu I instancji, że z brzmienia zakwestionowanych w punkcie 21 i 22 zaskarżonego wyroku przepisów planu wynika, ze na terenach rolnych i leśnych dopuszczono do sytuowania obiektów kubaturowych związanych z gospodarką rolną i leśna. W konsekwencji konieczne było określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Zauważyć także należy, że w uzasadnieniu skargi kasacyjnej niezasadnie zarzucono Sądowi I instancji, jakoby uznał, że przez dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z produkcją rolną, hodowlaną, ogrodniczą, leśną i rybacką na terenach rolnych i obiektów związanych z gospodarką leśną na terenach leśnych doszło do zmiany przeznaczenia gruntów wymagającej uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zakwestionowane w punktach 23-24 zaskarżonego wyroku regulacje planu dotyczą bowiem obiektów*

infrastruktury technicznej (§ 7 ust. 8 uchwały) oraz urządzeń inżynieryjnych (§ 14 ust. 10 uchwały), a realizacja takich urządzeń na terenie leśnym, jak słusznie ocenił Sąd I instancji, z uwagi na ich naturę, może wyłączać leśne użytkowanie gruntu.";

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 czerwca 2016 r., w sprawie sygn. akt II OSK 2592/14, w którym Sąd stwierdził *„Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p. Przepis ten formułuje obowiązek wójta, burmistrza, prezydenta miasta wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Przewidziana w zaskarżonym planie możliwość usytuowania na gruntach leśnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie może być, jak słusznie zauważył Sąd, uznana za działalność związana z prowadzeniem gospodarki leśnej. W tej sytuacji dla możliwości przyjęcia takiego przeznaczenia gruntów leśnych wymagana była zgoda na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne, takiej zaś zgody nie przedstawiono. Prawidłowości przyjętego stanowiska nie zmienia powoływana przez organ okoliczność, że realizacja takich postanowień planu nie uniemożliwia leśnego wykorzystania tych terenów.";*
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 listopada 2015 r., w sprawie sygn. akt II OSK 2253/15, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Nie są zasadne zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego. Przyjęty przez Sąd zasadniczy element w interpretacji przepisów prawa, którymi związana jest rada gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest to, że w obowiązującej regulacji prawnej obowiązuje państwowy i samorządowy ład przestrzenny. Decydując się na odejście od państwowego porządku prawnego przez przejście na samorządowy ład przestrzenny, regulacja w planie musi pozostawać w zgodzie z prawem a nadto być regulacją pełną. Przepisy prawa a zatem ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze wyznaczają przedmiot tej pełnej regulacji miejscowego planu zagospodarowania, co oznacza, że braki w tym zakresie przesądzają o naruszeniu prawa. W zaskarżonym wyrok Sąd zasadnie wywiódł naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1205) i art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 1153 ze zm.). Według art. 3 pkt 2 ustawy o lasach "Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt: związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne". Tereny pod liniami energetycznymi muszą pozostawać w związku z potrzebami gospodarki leśnej. Sąd przeprowadził w tym zakresie w pełni prawidłową wykładnię wskazując, że przeznaczenie na projektowane sieci uzbrojenie, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie pozostają w związku z gospodarką leśną i potrzebami gospodarki leśnej w zakresie wyznaczonym w planie.";*
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 2014 r. sygn. akt II OSK 3083/13, w którym Sąd stwierdził, iż: *„W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego trafnie argumentuje skarżący kasacyjnie, że Sąd pierwszej instancji wprawdzie zwraca uwagę, że ustalenia § 28 ust. 2 uchwały,* ***umożliwiają lokalizację infrastruktury na całym obszarze objętym planem, a więc również na terenach rolnych i leśnych, co jest niedopuszczalne, gdyż "może prowadzić do obejścia wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne",*** *z drugiej jednak strony Sąd nie dostrzega analogii pomiędzy zakwestionowanymi ustaleniami § 28 ust. 2 uchwały, a regulacjami niezakwestionowanymi w odniesieniu do "orientacyjnych przebiegów napowietrznych pasów linii elektroenergetycznych", a tym samym przebiegu samych linii. Tymczasem takie ujęcie w planie oznacza również możliwość budowy linii, w sposób dowolny w ramach obszaru*

objętego planem miejscowym, w tym również w ramach terenów rolnych i leśnych. Co więcej Sąd nie zwrócił uwagi na fakt, że "orientacyjny przebieg" owych linii na rysunku planu miejscowego uwidoczniony został również na terenach rolnych i leśnych, a więc w odniesieniu, do których stwierdził nieważność.".;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 listopada 2014 r., w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 1726/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Za zasadny uznać również należy zawarty w skardze wniosek o stwierdzenie nieważności § 28 ust. 2 i § 29 zaskarżonej uchwały. Z § 28 ust. 2 wynika, że jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, to jest na terenach dróg publicznych, ze względu na konieczność zachowania minimalnych odległości pomiędzy sieciami, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.* ***Tego rodzaju zapis oznacza, że sieci infrastruktury technicznej mogłyby być lokalizowane na terenach rolniczych i leśnych bez wymaganej prawem zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne (art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*** *§ 29 miejscowego planu stanowi, że budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m², obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojść i dojazdów do budynków, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów. Przytoczony wyżej zapis miejscowego planu oznacza, że Rada Gminy samodzielnie określiła, jakie działania nie będą skutkowały zmianą przeznaczenia terenu. Tego rodzaju uregulowania uznać należy za niedopuszczalne, gdyż mogą prowadzić do modyfikacji przepisów wynikających z ustawy i obejścia wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.".*

W powyższym zakresie naruszone zostały przepisy art. 15 ust. 1 oraz art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W tej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności § 17 ust. 2 oraz § 20 uchwały, w odniesieniu do gruntów leśnych w ramach jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZL1.

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 ocenie organu nadzoru, w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad i trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność wyeliminowania, części ustaleń uchwały z obrotu prawnego.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji:

- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., a także § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie jednoznacznego określenia linii zabudowy, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.

Z kolei do istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego doszło poprzez brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych, które byłyby inne, gdyby do powyższych naruszeń nie doszło.

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 dnia 13 kwietnia 2006 r., II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu, nadzorczym mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne.

Wziąwszy wszystkie okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały uchwały Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów"*, w zakresie ustaleń:

– § 17 ust. 2 uchwały, w odniesieniu do gruntów leśnych w ramach jednostki terenowej oznaczonej symbolem ZL1;
– § 20 uchwały, w odniesieniu do gruntów leśnych w ramach jednostki terenowej oznaczonej symbolem ZL1;
– części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: R1 i R2,

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

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

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sipiera

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 15.0 WYMIAROWANIE
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZACHOWANIA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U/P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
- ZL TERENY LASÓW
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L (LOKALNEJ)
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
- KD TERENY KOMUNIKACJI
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- natura GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "FORTY MODLIŃSKIE"
- obszar strefy GRANICA STREFY OCHRONNEJ KOMPLEKSU WOJSKOWEGO NR 7205
- GRANICE ADMINISTRACYJNE
- 25,75 ha ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NR 1
(GMINA CZOSNÓW)
DO UCHWAŁY NR XXXV/272/2017
RADY GMINY CZOSNÓW
Z DNIA 27 LUTEGO 2017 ROKU

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
NR 3471 Z DNIA 10 KWIETNIA 2017 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI DOBRZYŃ ORAZ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CZOSNÓW

SKALA 1:1 000

0 100 m 200 m

N

OPRACOWANIE:

URBS PROJEKT KONRAD JANOWSKI
TEL. 22 839 00 35
BIURO@URBS.PL

mapa pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - znak sprawy GN.66.10.2016

Wersja ujednolicona planu po rozstrzygnięciu nadzorczym Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 marca 2017 r. dotyczącym uchwały Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów.

E 1 0,13 ha
KD 1 0,29 ha
ZL 1 3,32 ha
U/P 1 3,45 ha
U/P 2 12,62 ha
U/P 3 4,61 ha
U/P 4 13,09 ha
U/P 5 6,57 ha
U/P 6 22,19 ha
KD 2 8,63 ha
MN2 1 1,83 ha
MN2 2 7,28 ha
MN2 3 7,05 ha
MN2 4 9,71 ha
MN2 5 8,79 ha
MN2 6 15,25 ha
MN2 7 32,41 ha
MN1 1 3,14 ha
MN1 2 11,74 ha

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 marca 2017 r. dotyczące uchwały Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów.

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.66.2017.BŁ Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 marca 2017 r. dotyczące uchwały Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów.

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE WSI
- MN1,MN1a-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
- MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- U/P-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- ZL-TERENY LASÓW
- R-TERENY ROLNE
- OBSZARY NATURA 2000 - FORTY
- OBSZARY ZAMIERZONEGO SPORZĄDZANIA PLANU