DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia czwartek, 16 lutego 2017 r.

Poz. 1556

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2017.02.16 15:23:54

UCHWAŁA NR XXI/146/2016
RADY GMINY W LIWIE

z dnia 30 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Liw w obrębie Jartypory

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), 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.) oraz art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), a także na podstawie uchwały Rady Gminy w Liwie Nr V/25/2015 z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 2018/1, 2018/2 i 2018/3 położonych w obrębie Jartypory i po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr VII/54/2011 z dnia 29.08.2011 r.), Rada Gminy w Liwie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Liw w obrębie Jartypory, zwany dalej planem, który obejmuje działki Nr 2018/1, 2018/2 i 2018/3.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na kopii mapy do celów projektowych w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z oznaczeniem granic terenu objętego planem miejscowym,

2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,

3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

3. Granice obszaru objętego planem zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały na rysunku planu w skali 1:1000, których przebieg jest następujący:

1) od północy – północna granica działki nr 2018/1 przechodząca jednocześnie po południowej stronie rowu,

2) od wschodu – wschodnie granice działek nr 2018/1, 2018/2 i 2018/3, stanowiące jednocześnie zachodni skraj drogi powiatowej nr 4219W,

3) od południa – południowa granica działki o nr 2018/3,

4) od zachodu – zachodnie granice działek nr 2018/1, 2018/2 i 2018/3.

4. Plan określa:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

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

5. Plan nie określa innych elementów zagospodarowania przestrzennego określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nie występują na terenie objętym planem lub nie ma potrzeby ich ustalania.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt. 1, są ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów,

5) UKS – tereny usług komunikacyjnych,

6) P – tereny zabudowy produkcyjnej, usługowo-handlowej, składów i magazynów,

7) ZL – tereny lasów.

2. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku poza granicami planu, mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Liwie,

2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Liw, obejmujący część wsi Jartypory,

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt. 1,

4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

5) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawiony na rysunku planu,

6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

7) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, z wyjątkiem linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu,

9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

1) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem miejscowym,

2) wprowadzenie zieleni urządzonej przy granicach terenu objętego planem od strony drogi publicznej, z zastosowaniem zasady, że projektowana zieleń nie może ograniczać widoczności przy zjazdach z terenu objętego planem,

3) zasady ogrodzenia terenu:

a) maksymalna wysokość 1,7 m,

b) maksymalnie 50% powierzchni pełnych z jednolitego materiału.

c) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących obiektów oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

2. Ustala się zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni obrysu powyżej 3 m^2;

2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej;

3) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. W granicach terenu objętego planem miejscowym ustala się zakaz lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r – Prawo ochrony środowiska.

2. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,

2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy,

3) oddziaływanie obiektów na otoczenie należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

4) ustala się selektywne składowanie odpadów oraz ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami i przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 6. 1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KUS i P na działki budowlane, pod warunkiem zachowania następujących zasad:

1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,

2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,

3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancja 20 ^{o}.

2. Dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów UKS i P, wyłącznie:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,

3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 2,

2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1, poprzez drogi wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

Rozdział 5.
Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: UKS, P i ZL.

§ 8. 1. Wyznacza się teren usług komunikacyjnych do obsługi podróżnych, oznaczony na rysunku planu symbolem UKS.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług do obsługi podróżnych, w tym stacja paliw z zapleczem handlowo-gastronomicznym, hotel, parking,

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz niżej podanymi zasadami:

- 15 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy usług komunikacyjnych od drogi powiatowej 4219W oznaczonej na zał. nr 1 (nie mniej niż 20 m od krawędzi jezdni tej drogi),

- 6 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy usług komunikacyjnych od rowu melioracyjnego oznaczonego na zał. nr 1.

2) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe,

3) dachy płaskie, dwuspadkowe, wielospadkowe, o nachyleniu połaci do 45º oraz dachy przestrzennie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadkowe o nachyleniu połaci od 10 do 30º,

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

1) zgodnie z ustaleniami § 6,

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m2,

3) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 16 m.

5. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – zgodnie z rozdz. 3 i 6.

6. Wielkość oddziaływań wynikająca z prowadzonej działalności, powodującej wprowadzanie do powietrza gazów lub pyłów, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektrycznych, nie może powodować przekroczenia norm jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego właściciel lub użytkownik ma tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UKS, nie podlega ochronie akustycznej.

8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z rozdz. 3.

9. Obsługa komunikacyjna i parkingi – bezpośredni (lub pośredni poprzez drogi wewnętrzne) dostęp do drogi powiatowej nr 4219W oraz zgodnie z rozdz. 6.

§ 9. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej, usługowo-handlowej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej, usługowo-handlowej, składów i magazynów,

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz niżej podanymi zasadami:

- 15 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy produkcyjnej, usługowo-handlowej, składów i magazynów od drogi powiatowej 4219W oznaczonej na zał. nr 1 (nie mniej niż 20 m od krawędzi jezdni tej drogi),
- 12 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy produkcyjnej, usługowo-handlowej, składów i magazynów od terenów lasów,
- 6 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy od rowu melioracyjnego oznaczonego na zał. nr 1.

2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

3) dachy płaskie, dwuspadkowe, wielospadkowe o nachyleniu połaci do 40º lub przestrzennie kształtowane,

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,

4. Zasady w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

1) zgodnie z ustaleniami § 6,

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m2,

3) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 20 m.

5. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – zgodnie z rozdz. 3 i 6.

6. Wielkość oddziaływań wynikająca z prowadzonej działalności, powodującej wprowadzanie do powietrza gazów lub pyłów, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektrycznych, nie może powodować przekroczenia norm jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego właściciel lub użytkownik ma tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

7. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami P, nie podlegają ochronie akustycznej.

8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z rozdz. 3.

9. Obsługa komunikacyjna i parkingi: bezpośredni (lub pośredni poprzez drogi wewnętrzne) dostęp do drogi powiatowej nr 4219W oraz zgodnie z rozdz. 6.

§ 10. 1. Wyznacza się teren lasu oznaczony na zał. nr 1 do uchwały symbolem ZL.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura związana z prowadzeniem gospodarki leśnej.

3. Zasady zagospodarowania:

1) zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu jako grunty leśne,

2) zakaz zabudowy,

3) zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów.

4. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z rozdz. 3.

5. Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną – nie ustala się.

6. Obsługa komunikacyjna, parkingi – nie ustala się.

Rozdział 6.
Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęcia własnego,

2) ścieki sanitarne odprowadzać do oczyszczalni ścieków, a przy braku takiej możliwości, gromadzić w szczelnym zbiorniku podziemnym z regularnym wywożeniem do oczyszczalni,

3) ścieki deszczowe z dachów budynków odprowadzać do gruntu na terenie objętym planem,

4) obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych z utwardzonych placów do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznej z niezbędnymi urządzeniami,

6) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz linii niskiego napięcia,

7) zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni.

2. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenów objętych planem z drogami publicznymi poprzez drogi wewnętrzne oraz drogę powiatową KDP 4219 oznaczoną na rysunku planu.

§ 12. 1. Ustala się minimalne wartości wskaźników miejsc parkingowych (w tym w garażach) dla nowej zabudowy o funkcjach:

1) teren usług komunikacyjnych (UKS) - 5 miejsc parkingowych / 100 m2 powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 3 miejsca,

2) teren zabudowy produkcyjnej, usługowo-handlowej, składów i magazynów (P) – 5 miejsc parkingowych na każdych 10 zatrudnionych.

2. Dopuszcza się urządzanie miejsc parkingowych na działkach między linią rozgraniczającą drogi a wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu właściwych odległości od istniejących i projektowanych obiektów, wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Nie wyznacza się terenów wymagających szczególnych warunków zagospodarowania.

Rozdział 8.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Uchwala się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- dla terenów oznaczonych symbolami UKS i P - w wysokości 20%,

- dla terenu oznaczonego symbolem ZL - w wysokości 0,1%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Liw.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Gminy Liw.

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

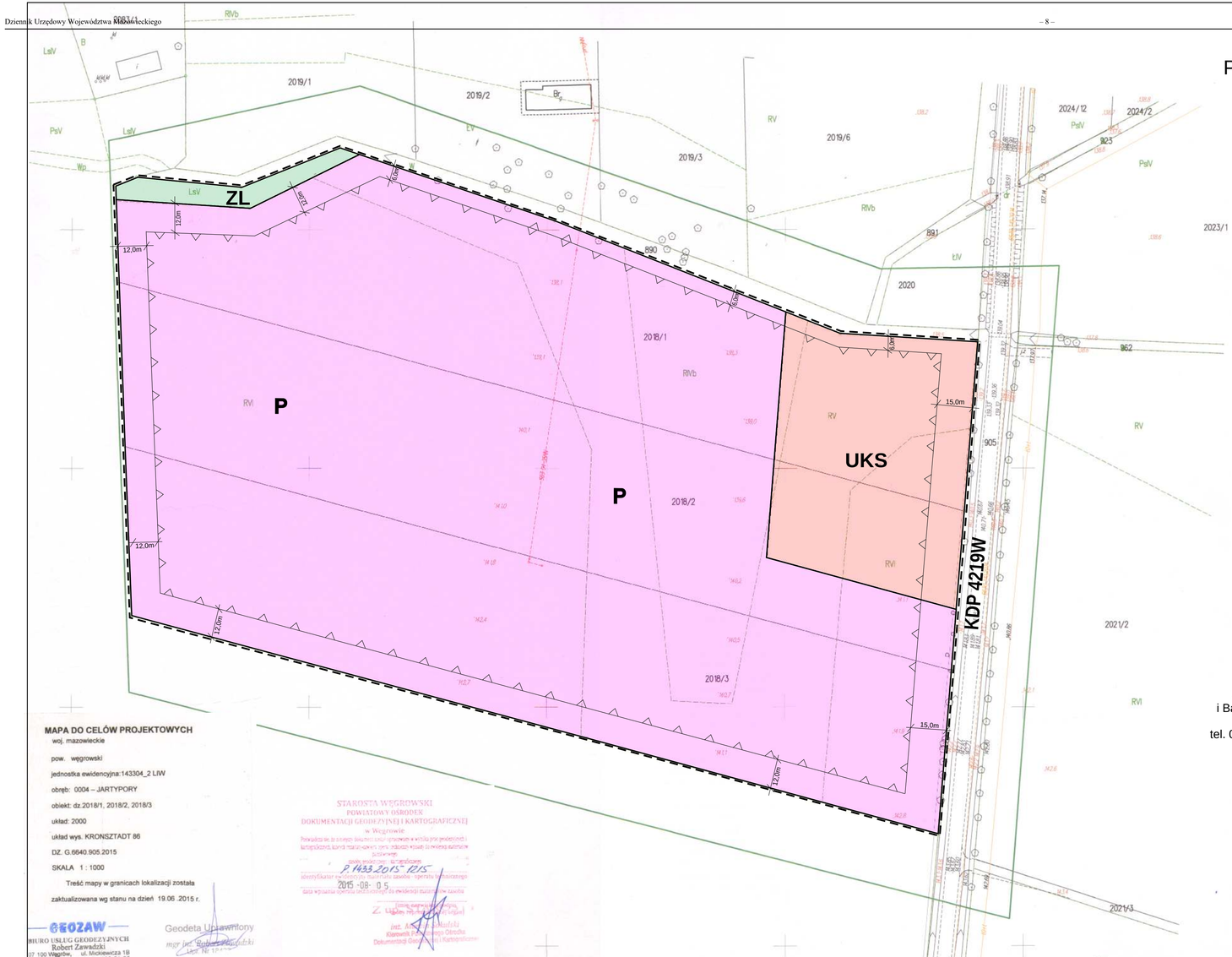
Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Jaszczur

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIW W OBRĘBIE JARTYPORY OBEJMUJĄCY DZIAŁKI O NR EWIDENCYJNYCH 2018/1, 2018/2, 2018/3

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI/146/2016
RADY GMINY W LIWIE
Z DNIA 30 GRUDNIA 2016 R.



OZNACZENIA

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 12,0m — LINIE WYMIAROWE Z OZNACZENIEM WYMIARÓW W METRACH
- **P** — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUGOWO-HANDLOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- **UKS** — TERENY USŁUG KOMUNIKACYJNYCH
- **ZL** — LASY

Oznaczenia poza granicami planu mają charakter informacyjny

KDP 4219W — DROGA POWIATOWA NR 4219W

WYKONAWCA PLANU:
Zakład Planowania Przestrzennego
i Badań Ekologicznych EKOS Henryk Kot
08-110 Siedlce, ul. R. Traugutta 8
tel. 025 63-254-55, e-mail: ekos@siedlce.cc

mgr Andrzej Bakiera - główny projektant planu - uprawnienia urbanistyczne nr 1060/90
mgr Henryk Kot - projektant
mgr inż. Elżbieta Kot - opracowanie graficzne

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
woj. mazowieckie
pow. węgrowski
jednostka ewidencyjna:143304_2 LIW
obręb: 0004 – JARTYPORY
obiekt: dz.2018/1, 2018/2, 2018/3
układ: 2000
układ wys. KRONSZTADT 86
DZ. G.6640.905.2015
SKALA 1 : 1000
Treść mapy w granicach lokalizacji została
zaktualizowana wg stanu na dzień 19.06 .2015 r.

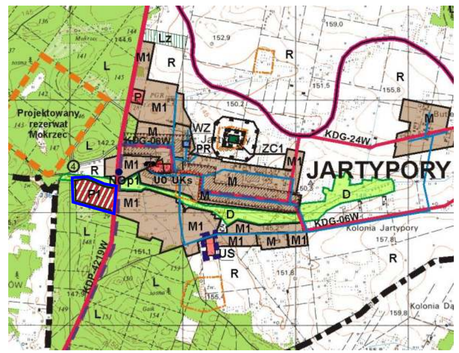
GEOZAW
BIURO USŁUG GEODEZYJNYCH
Robert Zawadzki
07-100 Węgrów, ul. Mickiewicza 1B
tel. 0257923420 NIP 824-139-01-85

Geodeta Uprawniony
mgr inż. Robert Zawadzki
Upr. Nr 10...

STAROSTA WĘGROWSKI
POWIATOWY OŚRODEK
DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
w Węgrowie
Prowadzisz się, że to mapy zasadnicze zostały wykonane w wersji przekształcenia katastralnego, której realizowany temu zadaniu wyniki geodezyjne zostały
Zgłoszenie
identyfikator zgłoszenia nadany przez system informatyczny
P.1433.2015.1215
data wpłynięcia zgłoszenia do ewidencji
2015 -08- 05
Z upoważnienia
inż. Anna Wiśniewska
Kierownik Powiatowego Ośrodka
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- GŁÓWNA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- WZ UJĘCIE WODY
- WZ1 PROJEKTOWANE UJĘCIE WODY
- NO OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- NO1 PROJEKTOWANA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- NOs ZAKŁADOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- NOp PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
- NOp1 PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
- SIEĆ KANALIZACYJNA
- PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACYJNA
- ROPOCIĄG ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- 400 kV LINIE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 400 kV I 110 kV ZE STREFĄ UCIĄŻLIWEGO ODDZIAŁYWANIA
- STACJA TRANSFORMATOROWA
- STACJA POMP ROPOCIĄGU "PRZYJAŹŃ"
- PEG PROJEKTOWANA STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA GAZU ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- GRANICE TERENÓW PRZEWIDYWANYCH DO LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liw
Uchwała Nr VII/54/2011 z dnia 29 sierpnia 2011 r.
Wyrys w skali 1:25000



- granica terenu objętego projektem planu miejscowego

Oznaczenia do rysunku studium uwarunkowań

OZNACZENIA
- GRANICA GMINY / GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE WSI
- GRANICA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STRUKTURA UŻYTKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
- L LASY
- LZ TERENY PROJEKTOWANYCH ZALESIEŃ
- LASY OCHRONNE
- D ŁĄKI I PASTWISKA (EKOLOGICZNA STREFA DOLIN RZECZNYCH)
- R STREFA PRODUKCJI ROLNEJ (POLA UPRAWNE)
- GLEBY ORGANICZNE
- WODY POWIERZCHNIOWE
- M TERENY ZABUDOWY WIEJSKIEJ - ZAGRODOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- M1 TERENY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
- TERENY KOLONIJNEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ML TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- ML1 TERENY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- PR TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI ROLNEJ I OBSŁUGI PROD. ROLNEJ
- P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- UT TERENY USŁUG REKREACYJNO - TURYSTYCZNYCH
- UK TERENY USŁUG KULTURY
- UO TERENY USŁUG OŚWIATY
- US TERENY USŁUG SPORTOWYCH
- UKs TERENY USŁUG SAKRALNYCH
- CMENTARZE
- CMENTARZE PROJEKTOWANE
- ZP PARKI DWORSKIE

SUROWCE MINERALNE
- GRANICA ZŁOŻA PIASKU KWARCOWEGO "PAPLIN-BORZYCHY"
- ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO - UDOKUMENTOWANE
- PE ZŁOŻA EKSPLOATOWANE
- PE WYROBISKA DO REKULTYWACJI

OBIEKTY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY ZABYTKOWE - ZAMKI, PAŁACE, DWORY
- OBIEKTY ZABYTKOWE ARCHITEKTURY SAKRALNEJ (KOŚCIOŁY)
- CMENTARZE ZABYTKOWE
- ZP PARKI DWORSKIE I PAŁACOWE

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU I EKSPOZYCJI WARTOŚCI PRZYRODNICZO-KULTUROWYCH
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁÓW I OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
- STREFA "W" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "OW" OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

TERENY O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH INWESTOWANIA, W TYM WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- L LASY - TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- D EKOLOGICZNA STREFA DOLIN RZECZNYCH - TERENY O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY
- STREFA UCIĄŻLIWEGO ODDZIAŁYWANIA WOKÓŁ CMENTARZY SZEROKOŚCI 50 m
- STREFA UCIĄŻLIWEGO ODDZIAŁYWANIA WOKÓŁ CMENTARZY SZEROKOŚCI 150 m

OBSZARY I OBIEKTY PRZYRODNICZE PRAWNIE CHRONIONE
- GRANICA NADBUŻAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OTULINY NADBUŻAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZ.
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA LIWCA PLB 140002
- GRANICE OBSZARÓW NATURA 2000 OSTOJA NADLIWIECKA PLH 140002 I KANTOR STARY PLH 140007
- GRANICA SIEDLECKO-WĘGROWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA REZERWATU PRZYRODY KANTOR STARY
- GRANICE PROJEKTOWANYCH REZERWATÓW PRZYRODY
- POMNIKI PRZYRODY
- PROJEKTOWANE POMNIKI PRZYRODY
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE

INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA
- KDK 62 DROGA KRAJOWA
- KDW 696 DROGA WOJEWÓDZKA
- KDP 4219W DROGA POWIATOWA
- KDG 01W DROGA GMINNA (numer drogi skrócony)
- PROJEKTOWANA OBWODNICA LIWU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/146/2016
Rady Gminy w Liwie
z dnia 30 grudnia 2016 r.

Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu planu miejscowego

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 2018/1, 2018/2 i 2018/3 w obrębie Jartypory, gmina Liw, do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w dniach od 4 do 25 maja 2016 r. – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/146/2016

Rady Gminy w Liwie

z dnia 30 grudnia 2016 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz zasady ich finansowania

Na podstawie 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.) i art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), Rada Gminy w Liwie rozstrzyga, co następuje: Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 2018/1, 2018/2 i 2018/3 w obrębie Jartypory, gmina Liw, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, będą realizowane z dochodów własnych gminy oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych gminy.

Warszawa, 1 lutego 2016 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

2017 -02- 06

892

LEX-I.4131.12.2017.AK

Rada Gminy Liw
ul. Mickiewicza 2
07 – 100 Węgrów

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 XXI/146/2016 Rady Gminy w Liwie z dnia 30 grudnia 2016 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Liw w obrębie Jartypory,* w zakresie ustaleń:

- **§ 6 ust. 1** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KUS i P (...) budowlane (...)”*;
- **§ 6 ust. 1 pkt 1** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanych (...) budowlanych (...)”*;
- **§ 6 ust. 1 pkt 2** uchwały;
- **§ 6 ust. 1 pkt 3** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanych (...) budowlanych (...)”*;
- **§ 6 ust. 2** uchwały;
- **§ 6 ust. 3** uchwały;
- **§ 8 ust. 4** uchwały, w odniesieniu do sformułowania zawartego w zdaniu wprowadzającym: *„(...) budowlane (...)”*;
- **§ 8 ust. 4 pkt 2** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanych (...) budowlanych (...)”;*
- **§ 8 ust. 4 pkt 3** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanej (...) budowlanej (...)”;*
- **§ 9 ust. 4** uchwały, w odniesieniu do sformułowania zawartego w zdaniu wprowadzającym: *„(...) budowlane (...)”*;
- **§ 9 ust. 4 pkt 2** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanych (...) budowlanych (...)”;*
- **§ 9 ust. 4 pkt 3** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanej (...) budowlanej (...)”.*

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 grudnia 2016 r. Rada Gminy w Liwie podjęła uchwałę Nr XXI/146/2016 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Liw w obrębie Jartypory.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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 na podstawie art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).

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.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 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.

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

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej *„rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p."*, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

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

Zgodnie ze wstępną częścią uzasadnienia, ustalenia planu miejscowego winny zawierać zasady, o których mowa w art. 15 ustawy o p.z.p. Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo *„szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym"*, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą procedurę *„scalania i podziału nieruchomości"*, o której mowa w Dziale III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., *„ustalenia dotyczące*

szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego".

Tymczasem, zgodnie z rozdziałem 4 uchwały pn. *Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości*, w: **§ 6 ust. 1, 2 i 3** oraz w **§ 8 ust. 4** i **§ 9 ust. 4** uchwały ustalono:

- *„§ 6. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów istniejących działek **na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KUS i P** na działki **budowlane**, pod warunkiem zachowania następujących zasad:*
  1) *nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni **nowo wydzielanych** działek **budowlanych** ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,*
  2) ***nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,***
  3) *granice **nowo wydzielanych** działek **budowlanych** powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych z tolerancja 20°.*

  *2. **Dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów UKS i P, wyłącznie:***
  1) ***w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych,***
  2) ***w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,***
  3) ***w celu wydzielenie dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.***

  *3. **Dopuszcza się możliwość wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:***
  1) ***nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której mowa w pkt 2,***
  2) ***dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1, poprzez drogi wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.";***
- *„§ 8. 4. Zasady w zakresie scalania i podziałów terenów na działki **budowlane**:*
  1) *zgodnie z ustaleniami § 6,*
  2) *ustala się minimalną powierzchnię **nowo wydzielanych** działek **budowlanych** nie mniejszą niż 2000 m ²,*
  3) *ustala się minimalną szerokość frontu **nowo wydzielanej** działki **budowlanej** nie mniej niż 16 m.";*
- *„§ 9. 4. Zasady w zakresie scalania i podziałów terenów na działki **budowlane**:*
  4) *zgodnie z ustaleniami § 6,*
  5) *ustala się minimalną powierzchnię **nowo wydzielanych** działek **budowlanych** nie mniejszą niż 2000 m ²,*
  6) *ustala się minimalną szerokość frontu **nowo wydzielanej** działki **budowlanej** nie mniej niż 20 m.".*

W tym kontekście przypomnieć należy, iż procedura *scalenia i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stanowi dwie różne, odrębne procedury określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to już art. 1 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż *„Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości"*. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy. Otóż na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. *„Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości"*, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich,

tj. Rozdział 1 pn. *„Podziały nieruchomości”* oraz Rozdział 2 pn. *„Scalanie i podział nieruchomości”*. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż kwestia (procedura) dotycząca *podziałów* nieruchomości, nie jest tożsama z procedurą *scalenia i podziału*.

Zwrócić przy tym należy uwagę, iż przepisy gminne, a takim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być wydane wyłącznie w zakresie obowiązujących przepisów wyższego rzędu (Konstytucja, ustawa, rozporządzenie) i w zakresie upoważnień wyraźnie tam udzielonych organom gminy. Wobec hierarchiczności źródeł prawa, akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być z nimi sprzeczne.

Tymczasem, z przywołanych powyżej ustaleń: **§ 6 ust. 1, 2 i 3 , § 8 ust. 4** i **§ 9 ust. 4** uchwały wynika, że plan reguluje kwestie dotyczące ***wydzielania działek budowlanych*** w ramach procedury scalenia i podziału, jak również określa kwestie wykraczające poza zakres ustaleń w zakresie ww. procedury.

Organ nadzoru wskazuje, że warunki i zasady podziału nieruchomości ustala ustawa o gospodarce nieruchomościami, określając kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy dotyczy on nieruchomości położonych na obszarze, dla którego uchwalono plan miejscowy, jak i na obszarze, dla którego brak jest takiego planu (art. 93, art. 94, art. 95 ustawy jw.). Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości, ustawa wskazuje zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 1 ustawy j.w.), **przy czym zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu**. Natomiast sama ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez właściwy organ (organ wykonawczy gminy) w postępowaniu administracyjnym (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Podsumowując, należy stwierdzić, iż Rada Gminy w Liwie nie miała jakichkolwiek podstaw prawnych do zawierania ustaleń dotyczących ***wydzielania działek budowlanych*** w odniesieniu do trybu scalenia i podziału, poza określeniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., dla procedur wszczętych od 21 października 2010 r.).

Wskazać również należy, iż z dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. wynika, że organy gminy są uprawnione do określenia **parametrów działek** uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, tj. do określenia: minimalnej lub maksymalnej szerokości frontów **działek**, ich powierzchni, a także kąta ich położenia w stosunku do pasa drogowego. Tymczasem, z cytowanych powyżej ustaleń: **§ 6 ust. 1, 2 i 3, § 8 ust. 4** i **§ 9 ust. 4** uchwały, wynika, iż w ramach ustaleń dotyczących *zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*, znalazły się zapisy określające *„minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek **budowlanych**”*, *„minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek **budowlanych**”* oraz *„kąt granicy nowo wydzielanej działki **budowlanej**”* w stosunku do pasa drogowego, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, podczas, gdy przepisy art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. **upoważniały, w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, do określenia**:

- **powierzchni działki;**
- **minimalnej szerokości frontu działki;**
- **kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.**

Pojęcie *„działki budowlanej”*, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 12 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„Ilekroć w ustawie jest mowa o: (...) 12) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć*

nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;".

Organ nadzoru wskazuje, że pojęcie *„działka budowlana"*, nie jest pojęciem tożsamym z pojęciem *„działka"*. Otóż skoro w przytoczonej powyżej definicji *działki budowlanej* zawarto pojęcie *„nieruchomości gruntowej"*, a także *„działki gruntu"*, to powyższe pojęcia należy rozważać w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ww. ustawą przez:

- *nieruchomość gruntową* – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (*vide* art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- *działce gruntu* – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej (*vide* art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pojęciu *„nieruchomość gruntowa"* zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami należy nadać również znaczenie, które wynika z definicji zawartej w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.), co oznacza, iż nieruchomość gruntowa obejmuje jedną lub więcej działek gruntu należących do tego samego właściciela, przy czym działki te nie muszą ze sobą sąsiadować, powinny być natomiast wpisane do tej samej księgi wieczystej. Natomiast termin *„działka gruntu"* zdefiniowany w art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest tożsamy z pojęciem nieruchomości gruntowej, która może składać się z oddalonych od siebie części gruntu. Pojęcie działki gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami należy odnieść do działki ewidencyjnej, którym to pojęciem posługują się przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629 ze zm.) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034).

Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, *„Ilekroć w ustawie jest mowa o: (...) 8) ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) – rozumie się przez to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami;"*. Skoro zatem na mocy art. 21 ww. ustawy, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, jak również gospodarki nieruchomościami, to zastosowanie mieć również będzie § 9 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków *[§ 9 ust. 1 Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych]*.

Egzegeza przytoczonych powyżej zapisów prowadzi do wniosku, że obie te definicje łączy ciągłość gruntu, jako części powierzchni ziemskiej, oraz jednorodność prawna pod względem podmiotowym. Oczywisty jest więc wniosek, że pojęcie nieruchomości nie jest tożsame z pojęciem działki ewidencyjnej, jako najmniejszej jednostki powierzchniowej podziału kraju dla celów ewidencji. Tymczasem w ustaleniach planu uchwałodawca operuje pojęciem *„działki budowlanej"* co oznacza, iż nie jest to pojęcie tożsame z pojęciem *„działka"*.

Zgodnie z **§ 3 pkt 7** uchwały *„Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o: (...) 7) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,"*. Tymczasem § 6 ust. 3 uchwały dopuszcza możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego. Jego treść jest zatem sprzeczna z ww. § 3 pkt 7 uchwały. Ponadto w ustaleniach § 6 ust. 1 Rada Gminy

w Liwie formułuje ustalenia dotyczące terenu oznaczonego symbolem KUS, podczas gdy brak jest takiego terenu na rysunku planu miejscowego.

Stanowisko, w zakresie określenia zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, znajduje swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 19 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 814/12 (publ. cbosa);
- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 grudnia 2012 r., sygn. akt II OSK 2274/12; (publ. Cbosa);
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r., sygn. akt. IV SA/Wa 1515/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 lutego 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 897/14.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Gminy w Liwie, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, iż organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa. Upoważnienie do wydawania przepisów wykonawczych odgrywa bowiem podwójną rolę – formalną, tworząc podstawę kompetencyjną do wydawania aktów prawnych, oraz materialną, będąc gwarancją spójności systemu prawa oraz koherencji treściowej przepisów. Zarówno w doktrynie, jak również w orzecznictwie ugruntował się pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): *„Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych”.*

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 wyeliminowania części ustaleń z obrotu prawnego.

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

- art. 15 ust. 2 pkt 8 i § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- art. 15 ustawy o p.z.p. oraz art. 7 Konstytucji RP, w zakresie przestrzegania granic kompetencji do formułowania ustaleń w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

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

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., 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.

Organ nadzoru wskazuje, że **w odniesieniu do obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym, Wojewoda Mazowiecki w dniu 3 sierpnia 2016 r. wydał już rozstrzygnięcie nadzorcze LEX-I.4131.157.2016.MO, w którym stwierdził nieważność uchwały Nr XVII/114/2016 Rady Gminy Liw z dnia 5 sierpnia 2016 r.** *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Liw w obrębie Jartypory.* **Jednym ze wskazanych naruszeń prawa była także kwestia dotycząca regulacji szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości** (*vide* str. 14 – 15 rozstrzygnięcia nadzorczego LEX-I.4131.157.2016.MO). **Podejmując uchwałę Rada Gminy ponownie nie zastosowała się do wskazań zawartych w uprzednim rozstrzygnięciu nadzorczym.**

W tym kontekście wskazać również należy, iż podstawą prawną podjętej uchwały winien być przede wszystkim art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p., który wyraźnie wskazuje, że jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie planu miejscowego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez gminę, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności planu z przepisami prawnymi. Powyższe oznacza, iż w celu dokończenia procedury sporządzania planu miejscowego zainicjowanej uchwałą Rady Gminy w Liwie Nr V/25/2015 z dnia 26 marca 2015 r. w podstawie prawnej podjętej ponownie uchwały winien być przywołany art. 28 ust. 2 ustawy o p.z.p.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXI/146/2016 Rady Gminy w Liwie z dnia 30 grudnia 2016 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Liw w obrębie Jartypory,* w zakresie ustaleń:

- **§ 6 ust. 1** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KUS i P (...) budowlane (...)"*;
- **§ 6 ust. 1 pkt 1** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanych (...) budowlanych (...)"*;
- **§ 6 ust. 1 pkt 2** uchwały;
- **§ 6 ust. 1 pkt 3** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanych (...) budowlanych (...)"*;
- **§ 6 ust. 2** uchwały;
- **§ 6 ust. 3** uchwały;
- **§ 8 ust. 4** uchwały, w odniesieniu do sformułowania zawartego w zdaniu wprowadzającym: *„(...) budowlane (...)"*;

- **§ 8 ust. 4 pkt 2** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanych (...) budowlanych (...)”;*
- **§ 8 ust. 4 pkt 3** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanej (...) budowlanej (...)”;*
- **§ 9 ust. 4** uchwały, w odniesieniu do sformułowania zawartego w zdaniu wprowadzającym: *„(...) budowlane (...)”*;
- **§ 9 ust. 4 pkt 2** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanych (...) budowlanych (...)”;*
- **§ 9 ust. 4 pkt 3** uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) nowo wydzielanej (...) budowlanej (...)”.*

co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, skutkuje wstrzymaniem jego 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