DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 czerwca 2014 r.

Poz. 5765

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2014-06-05 14:02:36

UCHWAŁA NR XLVI/293/2014
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 19 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Kostrogaj położonej pomiędzy granicami obszaru wyznaczonego symbolami A, B, C, D, E, F oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę w miejscowości Kostrogaj o numerze ewidencyjnym 85/2 gmina Radzanowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Radzanowo Nr XLIX/309/2010 z dnia 08 lipca 2010 roku w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Kostrogaj położonej pomiędzy granicami obszaru wyznaczonego symbolami A, B, C, D, E, F oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę w miejscowości Kostrogaj o numerze ewidencyjnym 85/2 gmina Radzanowo. - Rada Gminy Radzanowo stwierdza

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Kostrogaj położony pomiędzy granicami obszaru wyznaczonego symbolami A, B, C, D, E, F oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę w miejscowości Kostrogaj o numerze ewidencyjnym 85/2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo. W studium obszary objęte planem określone są jako:

1) tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej

2) tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej,

3) drogi wojewódzkiej,

4) drogi gminnej **oraz uchwala co następuje:**

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 2. Ustalenia ogólne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni: ok. 5,5 ha położony w południowej części miejscowości Kostrogaj, zwany dalej w treści uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:

a) na północnym-wschodzie – północno-wschodnią granicą działek nr ew. 85/1, 85/2 z przedłużeniem w kierunku południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 87;

b) na północnym-zachodzie – północno -zachodnią granicą działki nr ew. 81;

c) na południu – południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 87;

d) na zachodzie – południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 86.

3. Załącznikami do uchwały są: rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,

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

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,

§ 3. Zakres ustaleń planu

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) **granic obowiązywania ustaleń planu,**

2) **przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**

3) **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**

4) **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**

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

6) **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**

7) **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;**

8) **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;**

9) **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**

10) **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;**

11) **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;**

12) **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;**

13) **stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.**

14) **obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2**

§ 4. Definicje podstawowych pojęć użytych w planie

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,

2) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 2. niniejszej uchwały,

4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,

5) **liniach rozgraniczających –** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,

6) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zainwestowanych lub przeznaczonych do zainwestowania objętych jednym (również realizowanym etapowo) zamierzeniem inwestycyjnym,

7) **przeznaczeniu terenu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który – w wyniku realizacji ustaleń planu – dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu należy podporządkować inne sposoby użytkowania terenu,

8) **przeznaczeniu terenu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współuczestniczyć na warunkach określonych w uchwale,

9) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 30% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem,

10) **liniach zabudowy –** należy przez to rozumieć maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),

11) **powierzchni terenu biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2,

12) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:

   a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,

   b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

   c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;

13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwicy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów,

14) **wskaźniku intensywności zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,

15) **ulicy, pasie ulicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,

16) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej,

17) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu na konstrukcji nośnej lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanych zachowaniach).

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ogólne określenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **UMN**,

3) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2, oznaczone symbolem **UC**,

4) tereny dróg publicznych w klasach, oznaczone symbolem **KD** :

ulicy głównej	**KDG**
ulicy dojazdowej	**KDD**

5) tereny drogi wewnętrznej oznaczone symbolem **KDW**.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem obowiązuje:

1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **MN**,

2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **MN i UC**, nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,

3) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4) zakaz zabudowy tymczasowej,

5) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,

6) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach **MN**.

2. Obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się:

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

2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,

3) nakaz zachowania przynajmniej 10% (na terenach **UC**), 30% (na terenach **UMN**) i 50% (na terenach **MN**) powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej,

4) przebudowę urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci melioracyjnej na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z właściwymi organami i właściwą miejscowo Spółką Wodną,

5) wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych zmeliorowanych użytków rolnych,

6) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,

7) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) na obszarze opracowania zmiany planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, obiekty zabytkowe oraz obiekty dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) obowiązek utwardzenia ulic,

2) obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych w przestrzeniach publicznych,

3) dopuszczenie umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych,

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

1) na obszarze opracowania planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1) na obszarze opracowania planu nie występują obszary wymagająca scalania,

2) warunki podziału nieruchomości określone zostały w Rozdziale III.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Na obszarze planu obowiązuje:

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

2) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

   a) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,

   b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,

   c) sieć obsługująca zabudowę powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,

   d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,

   e) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym; dopuszcza się możliwość budowy własnych studni.

5) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:

   a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym z odprowadzeniem ścieków do miejskiej (m. Płocka) kanalizacji sanitarnej;

b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej gromadzenie ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,

c) dopuszcza się realizacje lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków dla ścieków przemysłowych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

6) odprowadzenie wód opadowych, z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu poprzez istniejące i profilowane rowy,

7) odprowadzenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych na działkach inwestycyjnych w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,

8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,

b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci,

c) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,

d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,

9) zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.

a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,

b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

c) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych na terenach UMN, UC; na terenach MN dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

10) rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów komunalnych, gospodarka odpadami przemysłowymi według przepisów odrębnych,

11) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.

12) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla terenów dróg publicznych:

1) **KDG** (**1KDG**) - tereny komunikacji kołowej, droga wojewódzka, ulica główna:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 25m,

b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 7,0m,

c) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące zjazdy oraz poprzez istniejącą drogę gminną (**KDD**);

2) **KDD** (**1KDD**) - tereny komunikacji kołowej, droga gminna, ulica dojazdowa:

a) rozstaw linii rozgraniczających – 10m, wg oznaczenia na rysunku planu,

b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowe,

c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

2. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej:

1) **KDW** – tereny komunikacji, droga wewnętrzna

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie ze stanem istniejącym,

b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic **KDG** i **KDD**,

3) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem przepisów odrębnych,

4) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic,

4. Ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:

1) linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

5. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na terenie własnej posesji,

2) zakaz parkowania samochodów dostawczych na ulicy dojazdowej KDD 1/2.

Rozdział 3.
Ustalenie szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy oraz warunków podziału nieruchomości

§ 14. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN (o powierzchni około 0,8ha)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (realizowanej poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy a także jej odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz budowę nowej);

2) przeznaczenie dopuszczalne – teren zabudowy usługowej (realizowanej poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy a także jej odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz budowę nowej).

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej (**KDD 1/2**) i drogi wewnętrznej (**KDW**),

2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

3) zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej,

4) udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną nie większy niż 50% powierzchni działki inwestycyjnej,

5) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,

6) zakaz stosowania ogrodzeń (zarówno jedno jak i wieloelementowych) z gotowych fabrycznie wyprodukowanych elementów budowlanych lub dekoracyjnych, wytworzonych z mieszanki betonowej lub podobnej, łączonej w całość z innymi elementami na miejscu budowy,

7) zakaz stosowania ogrodzeń w kolorach agresywnych,

8) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8m,

9) możliwość lokalizacji reklam pod warunkiem, że reklama związana jest z działalnością prowadzoną na danej działce inwestycyjnej i w przypadku umieszczenia jej na elewacji budynku dopasowana jest do formy architektonicznej elewacji budynku (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia) i nie zmniejsza standardu użytkowania pomieszczeń budynku, w którym jest umieszczona ani żadnego innego,

10) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących oraz lokalizacji ich na ogrodzeniach posesji.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe – nie więcej niż 10m,

2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus poddasze nie więcej niż 6m,

3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w granicach od 9 do 20m,

4) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25º do 45°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki inwestycyjnej; dla zabudowy istniejącej możliwość zachowania istniejącego kąta połaci dachowej i układu głównej kalenicy.

5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 900m^2,

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,

3) dostęp do drogi publicznej.

§ 15. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UMN (o powierzchni około 0,5ha)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa magazynowo-składowa w zakresie usług nieuciążliwych,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej (**KDD 1/2**),

2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

3) zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej,

4) udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną nie większy niż 70% powierzchni działki inwestycyjnej,

5) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,

6) zakaz stosowania ogrodzeń (zarówno jedno jak i wieloelementowych) z gotowych fabrycznie wyprodukowanych elementów budowlanych lub dekoracyjnych, wytworzonych z mieszanki betonowej lub podobnej, łączonej w całość z innymi elementami na miejscu budowy,

7) zakaz stosowania ogrodzeń w kolorach agresywnych,

8) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8m,

9) możliwość lokalizacji reklam pod warunkiem, że reklama związana jest z działalnością prowadzoną na danej działce inwestycyjnej i w przypadku umieszczenia jej na elewacji budynku dopasowana jest do formy architektonicznej elewacji budynku (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia) i nie zmniejsza standardu użytkowania pomieszczeń budynku, w którym jest umieszczona ani żadnego innego,

10) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących oraz lokalizacji ich na ogrodzeniach posesji,

11) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasza użytkowe – nie więcej niż 10m,

2) wysokość budynków garażowych 1. kondygnacja nadziemna, plus poddasze nie więcej niż 6m,

3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w granicach od 9 do 20m,

4) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25º do 45°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki inwestycyjnej; dla zabudowy istniejącej możliwość zachowania istniejącego kąta połaci dachowej i układu głównej kalenicy.

5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 1000m^2,

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,

§ 16. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UC (o powierzchni około 3,3ha)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2 (realizowanej poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy a także jej odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz budowę nowej);

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, rozrywki, gastronomii, biurowe, wystawiennicze, teren realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

3) przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy towarzyszące zabudowie realizowanej w ramach podstawowego przeznaczenia terenów tj.:

a) zabudowy usługowej wolnostojącej (realizowanej poprzez budowę nowej zabudowy),

b) zabudowy magazynowo-składowej,

c) zabudowy garażowej – w tym wielopoziomowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna z ulicy głównej (**KDG 1/2**) poprzez wlot do ronda od strony obszaru UC, obejmujący także podłączenie ulicy KDD oraz poprzez istniejący zjazd publiczny w kształcie dostosowanym do wielkości relacji ruchu i bezpośrednia z ulicy dojazdowej (**KDD 1/2**),

2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

3) możliwość lokalizacji parkingów podziemnych,

4) zachowanie co najmniej 10% powierzchni działki inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej,

5) udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną nie większy niż 90% powierzchni działki inwestycyjnej,

6) możliwość realizacji obiektów małej architektury i placów zabaw,

7) zakaz stosowania ogrodzeń (zarówno jedno jak i wieloelementowych) z gotowych fabrycznie wyprodukowanych elementów budowlanych lub dekoracyjnych, wytworzonych z mieszanki betonowej lub podobnej, łączonej w całość z innymi elementami na miejscu budowy,

8) zakaz stosowania ogrodzeń w kolorach agresywnych,

9) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8m,

10) możliwość lokalizacji reklam wolnostojących i umieszczanych na budynkach pod warunkiem że:

a) reklama związana jest z działalnością prowadzoną na danej działce inwestycyjnej, i w przypadku umieszczenia jej na elewacji budynku dopasowana jest do formy architektonicznej elewacji budynku (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia) i nie zmniejsza standardu użytkowania pomieszczeń budynku, w którym jest umieszczona ani żadnego innego,

b) reklama wolnostojąca dopasowana jest do zabudowy terenu (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia),

c) ma powierzchnię nie większą niż 50m^2 i nie przesłania elewacji głównego budynku.

d) dopuszcza się lokalizację wolnostojącej reklamy przy skrzyżowaniu ulic **KDG 1/2** i **KDD 1/2** pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy jako dominantę architektoniczno-wysokościową w powiązaniu z głównym budynkiem i służącą reklamie głównego budynku, pod warunkiem że reklama nie utrudni możliwości niezbędnych połączeń drogowych oraz nie pogorszy widoczności w rejonie ronda,

11) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15m,

2) szerokość elewacji frontowych: dowolna,

3) geometria dachu: dachy płaskie (dachy dwu lub wielospadowe o kacie nachylenia połaci do 30°); dla zabudowy istniejącej możliwość zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,

4) możliwość lokalizowania na dachach budynków tarasów i ogrodów zimowych, nie wliczając ich do ustalonej liczby kondygnacji,

5) obowiązuje wykreowanie charakterystycznych, indywidualnych elewacji frontowych od strony ulic **KDG 1/2** i **KDD 1/2**.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej - 3000m^2.

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30m,

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,

§ 18. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

1. dla terenów oznaczonych symbolem MN - 30%,

2. dla terenów oznaczonych symbolem UMN - 30%,

3. dla terenów oznaczonych symbolem UC - 30%.

§ 19. Traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą nr 110/XIII/99 Rady Gminy w Radzanowie z dnia 22 grudnia 1999 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 14 poz. 104 z dnia 03 lutego 2000 roku).

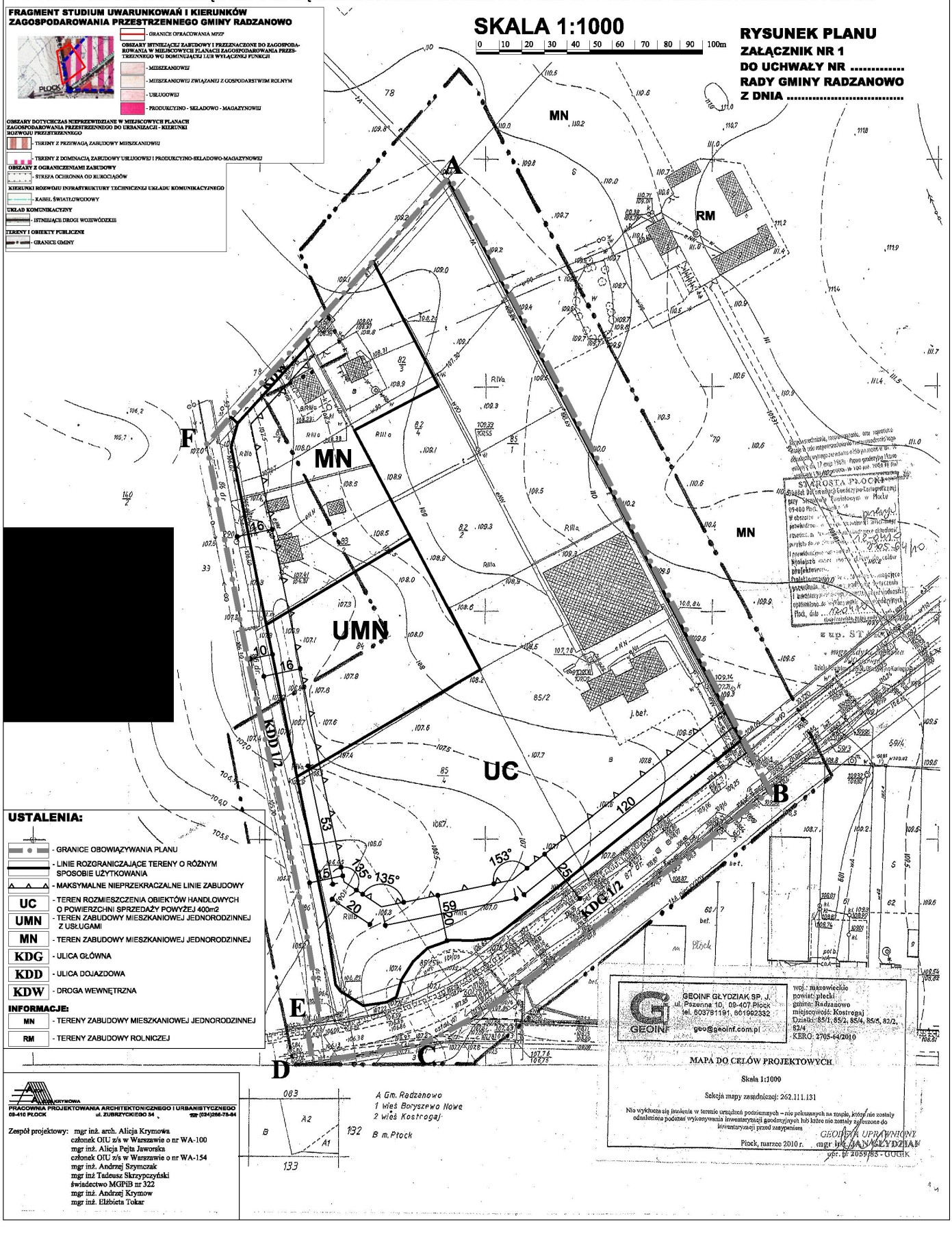
§ 20. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Radzanowo**.**

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

Przewodnicząca Rady Gminy Radzanowo

Jolanta Sochacka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KOSTROGAJ POŁOŻONEJ POMIĘDZY GRANICAMI OBSZARU WYZNACZONEGO SYMBOLAMI A, B, C, D, E, F ORAZ ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ W MIEJSCOWOŚCI KOSTROGAJ O NUMERZE EWIDENCYJNYM 85/2 GMINA RADZANOWO



WOJEWODA MAZOWIECKI
Nr LEX-I.4131.78.2014.MS1

Warszawa, 24 czerwca 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLVI/293/2014 Rady Gminy Radzanowo z dnia 19 maja 2014 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Kostrogaj położonej pomiędzy granicami obszaru wyznaczonego symbolami A, B, C, D, E, F oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę w miejscowości Kostrogaj o numerze ewidencyjnym 85/2 gmina Radzanowo"*, w części dotyczącej ustaleń:

- § 4 ust. 1 pkt 13 uchwały;
- § 5 ust. 1 pkt 4 uchwały;
- § 7 ust. 1 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) w uzgodnieniu z właściwymi organami i właściwą miejscowo Spółką Wodną";*
- § 7 ust. 1 pkt 5 uchwały;
- § 11 pkt 2 uchwały;
- § 12 ust. 1 pkt 3 lit. a uchwały;
- § 12 ust. 1 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi (...)";*
- § 12 ust. 1 pkt 8 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci (...)";*
- § 12 ust. 1 pkt 8 lit. b uchwały;
- § 12 ust. 1 pkt 8 lit. c uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,";*
- § 12 ust. 1 pkt 8 lit. d uchwały;
- § 13 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały;
- § 13 ust. 3 pkt 2 uchwały;
- § 13 ust. 5 pkt 2 uchwały;
- § 14 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) ulicy dojazdowej (KDD 1/2) i (...)";*
- § 14 ust. 4 uchwały;
- § 15 ust. 2 pkt 1 uchwały;
- § 15 ust. 4 uchwały;

- § 16 ust. 2 pkt 1 uchwały;
- § 16 ust. 2 pkt 10 lit. d oraz § 16 ust. 3 pkt 5 uchwały w zakresie sformułowania „*KDG 1/2 i KDD 1/2 (...)*";
- § 16 ust. 4 uchwały;
- załącznika graficznego, w zakresie terenów: KDD 1/2 i KDG 1/2;
- załącznika graficznego, w zakresie oznaczenia: „——— • • ———".

Uzasadnienie

Rada Gminy Radzanowo na sesji w dniu 19 maja 2014 r. podjęła uchwałę Nr XLVI/293/2014 *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Kostrogaj położonej pomiędzy granicami obszaru wyznaczonego symbolami A, B, C, D, E, F oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę w miejscowości Kostrogaj o numerze ewidencyjnym 85/2 gmina Radzanowo".*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm., w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.".*

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym 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.

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

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna), zawartych w nim ustaleń. Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

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.:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3);

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, (art. 1 ust. 2 pkt 5);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).

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

Ocenie legalności podlega zarówno treść uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i załączniki, czyli m.in. część graficzna. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną, narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części, zgodnie z art. 28 ww. ustawy. Co więcej, sprzeczność taka stanowi również o naruszeniu § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.".*

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

Stosownie do ustaleń art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. *„ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego"*. Jednocześnie zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. *„W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania"*. Zgodnie z § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *„linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia"* powinny być określone na rysunku planu.

W § 4 ust. 1 pkt 4 i 5 uchwały, zdefiniowano pojęcie *„teren"* oraz pojęcie *„linii rozgraniczających"*. Z przywołanych jednostek redakcyjnych uchwały wynika, że terenem jest część obszaru planu, z określonym symbolem zawierającym cyfry i litery, który określony jest za pomocą linii rozgraniczających. Linie te wydzielają z obszaru planu zarówno tereny o różnym przeznaczeniu, jak i o różnych zasadach zagospodarowania. Powyższe wynika również z ustaleń § 4 ust. 1 pkt 15 uchwały, w którym zdefiniowano pojecie *„ulicy, pasa drogowego", przez który należy rozumieć „pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi (...)"* oraz z ustaleń szczegółowych zawartych w § 13 uchwały.

Dokonana, przez organ nadzoru, analiza rysunku planu miejscowego, prowadzi do wniosku, że nie ustalono linii rozgraniczającej pomiędzy terenami dróg: klasy głównej, kategorii wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG oraz klasy dojazdowej, kategorii gminnej KDG, co stanowi przede wszystkim o naruszeniu: art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, zaś w kontekście ustaleń § 13 ust. 1 pkt 1 i 2, w związku z § 4 ust. 1 pkt 4 i 5 uchwały oraz części graficznej odnośnie ww. dróg również o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W tej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności wszystkich ustaleń uchwały tj. zarówno części tekstowej, jak i graficznej w zakresie dróg: KDD 1/2 i KDG 1/2.

Brak powiązania części tekstowej z częścią graficzną uchwały, stanowiącego o naruszeniu § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczy również zamieszonego na rysunku planu oznaczenia: „—— • • ——". Organ nadzoru wskazuje, że brak jest zdefiniowania, w legendzie dołączonej do rysunku planu miejscowego, przedmiotowego oznaczenia, jak również brak jest jakichkolwiek ustaleń w odniesieniu do delimitowanego, przez to oznaczenie, obszaru.

Na wstępie tej części uzasadnienia wskazać należy, że 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 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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.

Rada Gminy Radzanowo, podejmując przedmiotową uchwałę, nie posiadała podstaw prawnych do wprowadzenia ustaleń, o których m.in. mowa w:

- § 4 ust. 1 pkt 13 uchwały, w brzmieniu: *„1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: (...) 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwicy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów";*
- § 7 ust. 1 pkt 4 uchwały, w brzmieniu: *„1. Ustala się: (...) 4) przebudowę urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci melioracyjnej na terenach sąsiednich* ***w uzgodnieniu z właściwymi organami i właściwą miejscowo Spółką Wodną****";*
- § 7 ust. 1 pkt 5 uchwały, w brzmieniu: *„1. Ustala się: (...) 5)* ***wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych zmeliorowanych użytków rolnych****";*
- § 12 ust. 1 pkt 3 uchwały, w brzmieniu: *„1. Na obszarze planu obowiązuje: (...) 3) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. a) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej - odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy, b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach*

wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,";

- § 12 ust. 1 pkt 8 uchwały, w brzmieniu: *„1. Na obszarze planu obowiązuje: (...) 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków: (...) b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z* ***istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci,*** *c) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.* ***Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,*** *d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi,* ***wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,",***

Rada Gminy Radzanowo, uzależniła możliwość dokonania określonych czynności, przewidzianych w ustaleniach planu, od uzyskania zgody, dokonania uzgodnienia, w porozumieniu, zgodnie z warunkami i zasadami, udzielanymi przez podmioty takie jak: zarządca drogi i sieci, czy właściwa spółka wodna. Przepisy te zamieszczono wśród ustaleń dotyczących: całego obszaru objętego planem, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zdaniem organu nadzoru wskazane uregulowania uchwały wykraczają poza przyznaną kompetencję do określenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyrażoną w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. Zakres przedmiotowy i granice tej kompetencji skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie, z którym wspomniane zasady powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

W przepisach ustawy i rozporządzenia wskazano jednoznacznie materię przekazaną do uregulowania mieszczącą się w granicach władztwa planistycznego gminy. Nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód (dokonania uzgodnień, porozumień), uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. (podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r. sygn. akt II OSK 124/11).

Co więcej, kompetencja przewidziana w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p., nie obejmuje m.in. możliwości regulowania w planie miejscowym zakresu spraw podlegających procedurze uzyskiwania zgody zarządcy drogi publicznej, czyli jego ustawowych kompetencji. Najważniejsze spośród uprawnień zarządcy drogi określa bowiem art. 20 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.).

Należy zatem zauważyć, że przywołane przepisy uchwały dotyczące uzyskania zgody, czy uwzględnienia warunków określonych podmiotów, nie tylko naruszają granice kompetencji wyznaczonej w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p., ale prowadzą także do powtórzenia lub modyfikacji określonych przepisów ustawowych dotyczących uprawnień zarządców dróg. Zadania zarządców dróg, związane z administrowaniem drogami są określone w aktach rangi ustawy i nie mogą być powtarzane, bądź modyfikowane w akcie prawa miejscowego.

Organ nadzoru nie znajduje również podstaw prawnych do dokonywania uzgodnień z *„właściwą miejscowo Spółką Wodną"*, jak również do nakładania obowiązków związanych z wykreśleniem z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych zmeliorowanych użytków rolnych. Spółka wodna to jednostka organizacyjna posiadająca osobowość prawną działająca w celu zaspakajania, wskazanych w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.), potrzeb z zakresu gospodarowania wodami. Przedmiotowa ustawa w art. 164 - 184 reguluje w sposób szczegółowy kwestie dotyczące powstania i zasad jej działania, wobec powyższego brak podstaw prawnych do nakładania jakichkolwiek obowiązków, co do kwestii dokonywania uzgodnień, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 4 uchwały. Z kolei kwestie dotyczące melioracji wodnych, również określone zostały w ustawie Prawo wodne w szczególności w jej art. 70 do 78. W przepisach tych określono kompetencje dotyczące prowadzenia ewidencji wód, w tym m.in. urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów (m.in. art. 70 ust. 3 ww. ustawy).

Z kolei w ustaleniach, o których mowa w § 4 pkt 13 uchwały, zdefiniowano pojęcie *„wysokości zabudowy"*, pod kątem pomiaru wysokości budynku, podczas gdy przedmiotowa kwestia została uregulowana w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690). Tymczasem zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., jak również z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wynika możliwość definiowania sposobu pomiaru wysokości, lecz jedynie wymóg określenia gabarytów obiektów i **maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy**. Co więcej wysokość zabudowy, nie może być utożsamiana, jedynie przez pryzmat wysokości budynków, wszak w skład zabudowy mogą wchodzić także inne obiekty budowlane, zaś sam sposób pomiaru budynków określony już został w wspomnianym powyżej § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym *„wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi"*.

Zważyć przy tym należy, że z woli samego ustawodawcy, sporządzany plan miejscowy ma być zgodny z przepisami odrębnymi (wymóg art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.), zaś z mocy ustaleń art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p. nie wynika by organ stanowiący miał możliwość dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, definiowania sposobu dokonywania pomiaru wysokości budynków. Powyższe należy rozpatrywać również w kontekście przepisu art. 35 ust. 1, w związku z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.).

Organ nadzoru stoi na stanowisku, tożsamym ze stanowiskiem judykatury, iż *„praktyka formułowania kilku definicji legalnych nie tylko nie spełnia funkcji dla której stosuje się ten środek techniki prawodawczej, ale dodatkowo powoduje merytorycznie nieuzasadnione wątpliwości interpretacyjne, prowadząc tym samym do niejednolitości rozumienia danego terminu, a w konsekwencji – niejednolitości decydowania przy wykorzystaniu takich definicji do budowy*

stosownej normy prawnej. Ma więc skutek dysfunkcjonalny w stosunku do celów związanych z definiowaniem legalnym, co jednoznacznie skłania do braku akceptacji takiej praktyki" (wyrok NSA w Warszawie z dnia 28 maja 2010 r., Sygn. akt II OSK 531/10; LEX nr 673876).

Za niedopuszczalne uznać należy również definiowanie pojęcia *powierzchni zabudowy*, o którym mowa w ustaleniach § 4 pkt 8 uchwały. Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. *„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"*. Organ nadzoru zwraca uwagę, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przybierają formę częściowo ogólną - jak zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zabytków budowy systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Natomiast w części szczegółowej przybierają formę konkretną, ustalając bezpośrednio w terenie, granice obszarów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu. W niektórych przypadkach ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą zawierać przepisy techniczno - budowlane, komplementarne w stosunku do przepisów zawartych w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane.

Wskazać przy tym trzeba, że stosownie do ustaleń art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi.

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 Radzanowo, 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"*.

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 2014 r. poz. 518 z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, *„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"*.

Na wstępie zaznaczyć należy, że z ustaleń przedmiotowego planu miejscowego wynika, iż procedura *scalenia i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stosowana jest w sposób zamienny (tożsamy). Tymczasem z ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika w sposób jednoznaczny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych, że są to dwie rożne, odrębne procedury. 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*.

Na tym tle w sposób wyraźny widać niekonsekwencję oraz naruszenia przepisów prawa, w tym zakresie. Przede wszystkim w § 11 uchwale, zawarto ustalenia w brzmieniu: *„W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się: 1) na obszarze opracowania planu nie występują obszary wymagająca scalania 2) warunki podziału nieruchomości określone zostały w Rozdziale III"*. Z przytoczonej powyżej jednostki redakcyjnej wprost wynika, zatem utożsamianie ww. procedur. Powyższe wynika również z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych zawartych w Rozdziale 3 pn. *„Ustalenie szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy oraz warunków podziału nieruchomości"* oraz szczegółowych ustaleń zawartych w: § 14 ust. 4, § 15 ust. 4, § 16 ust. 4 uchwały.

Zwrócić również należy uwagę na fakt, iż przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, nie upoważniały rady gminy do określenia zasad i warunków podziałów nieruchomości, tylko do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w przeciwieństwie do art. 10 ust. 1 pkt 7 nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Określenie *minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej* może z kolei nastąpić, na podstawie dyspozycji art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Skoro Rada Gminy Radzanowo, przystąpiła do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego w dniu 8 lipca 2010 r. (uchwała Nr XLIX/309/2010), to tym samym, **nie miała ona możliwości określenia zarówno minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, nie miała również podstaw prawnych do określenia minimalnej szerokości frontu działki w odniesieniu do trybu podziału**, o której mowa w ww. ustaleniach.

Rada Gminy Radzanowo naruszyła tym samym dyspozycję art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., wykraczając poza zakres delegacji ustawowej określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał radzie do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wkroczyła również w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy, bowiem to wójt, burmistrz albo prezydent miasta po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego decyduje, czy podział jest dopuszczalny, czy też nie. Wprowadzenie w uchwale zapisów ograniczających podziały nieruchomości, w zakresie narzuconych, wymienionych powyżej parametrów, powoduje sprzeczność pomiędzy zapisami ustawowymi, a aktem prawa miejscowego.

Zgodnie z wymogiem art. 28 ust.1 ustawy o p.z.p., **każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego,** oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. A zatem w przepisie tym ustawodawca jednoznacznie wskazał, iż <u>każde naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, wywołuje sankcje w postaci konieczności stwierdzenia nieważności uchwały, bez ich wartościowania z uwagi na stopień naruszeń, i to właśnie te naruszenia, legły u podstaw wydanego rozstrzygnięcia nadzorczego.</u>

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLVI/293/2014 Rady Gminy Radzanowo z dnia 19 maja 2014 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Kostrogaj położonej pomiędzy granicami obszaru wyznaczonego symbolami, B, C, D, E, F, oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę w miejscowości Kostrogaj o numerze ewidencyjnym 85/2 gmina Radzanowo"* w części dotyczącej ustaleń:

- § 4 ust. 1 pkt 13 uchwały;
- § 5 ust. 1 pkt 4 uchwały;
- § 7 ust. 1 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) w uzgodnieniu z właściwymi organami i właściwą miejscowo Spółką Wodną";*
- § 7 ust. 1 pkt 5 uchwały;
- § 11 pkt 2 uchwały;
- § 12 ust. 1 pkt 3 lit. a uchwały;
- § 12 ust. 1 pkt 3 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi (...)";*
- § 12 ust. 1 pkt 8 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci (...)";*
- § 12 ust. 1 pkt 8 lit. b uchwały;
- § 12 ust. 1 pkt 8 lit. c uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,";*
- § 12 ust. 1 pkt 8 lit. d uchwały;
- § 13 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały;
- § 13 ust. 3 pkt 2 uchwały;
- § 13 ust. 5 pkt 2 uchwały;
- § 14 ust. 2 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) ulicy dojazdowej (KDD 1/2) i (...)";*
- § 14 ust. 4 uchwały;
- § 15 ust. 2 pkt 1 uchwały;

- § 15 ust. 4 uchwały;
- § 16 ust. 2 pkt 1 uchwały;
- § 16 ust. 2 pkt 10 lit. d oraz § 16 ust. 3 pkt 5 uchwały w zakresie sformułowania *„KDG 1/2 i KDD 1/2 (...)”*;
- § 16 ust. 4 uchwały;
- załącznika graficznego, w zakresie terenów: KDD 1/2 i KDG 1/2;
- załącznika graficznego, w zakresie oznaczenia: „—— • • ——”,

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.

Organ nadzoru wskazuje ponadto na naruszenie:

- art. 29 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez ustalenia zawarte w § 21 uchwały, wskazujące na wejście w życie przedmiotowej uchwały *„(...) po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego”*, podczas gdy minimalny termin, wynikający z przywołanego przepisu to 30 dni;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. przez ustalenia zawarte w § 3 ust. 1 pkt 7 uchwały, poprzez przywołanie przepisu odnoszącego się do procedur planistycznych zainicjowanych po 21 października 2010 r.

Wojewoda Mazowiecki:
Jacek Kozłowski