DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 listopada 2018 r.

Poz. 10811

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2018.11.08 15:49:33

UCHWAŁA NR XLVI/295/2018
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 29 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino

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 2018 r. poz. 994, z pózn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz.1945) w związku z wykonaniem Uchwały Nr XVII/106/2012 Rady Gminy Radzanowo z dnia 22 lutego 2012 roku w sprawie zmiany uchwały nr XIV/86/2011 Rady Gminy Radzanowo z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino oraz Uchwały Nr XX/126/2012 Rady Gminy Radzanowo z dnia 29 maja 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/86/2011 z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wschodniej części miejscowości Rogozino, a także Uchwały Rady Gminy Radzanowo Nr XXV/152/2016 z dnia 28 października 2016 roku w sprawie: zmiany uchwały nr XIV/86/2011 Rady Gminy Radzanowo z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino – **Rada Gminy Radzanowo stwierdza:**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo.

W studium obszary objęte planem określone są jako:

1) tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno - składowo – magazynowej;

2) tereny z dominacją zabudowy usługowej;

3) obszary istniejącej zabudowy produkcyjno - składowo – magazynowej;

oraz uchwala, co następuje :

Rozdział I.
Zakres obowiązywania planu

§ 2. Ustalenia ogólne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino obejmujący obszar o powierzchni ok.4,6 ha, zwany dalej w treści uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są literami ABCDEFGHIKLMNOPRA na rysunku planu, sporządzonym w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załacznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralna część uchwały – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

3) rozstrzygniecie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

§ 3. 1. **Plan zawiera ustalenia dotyczące:**

1) określenia granic obszaru objętego planem;

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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;

7) przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, kształtowania zabudowy oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

8) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowej, na podstawie których ustala sie opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Plan nie określa:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich niewystępowanie;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak.

§ 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) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu literami;

3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;

4) przeznaczeniu 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;

5) 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;

6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z norma PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych);

7) powierzchni terenu biologicznie czynnej — należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

8) 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 emisje nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni.

9) zieleń o charakterze izolacyjnym to zieleń chroniąca przyległe terenu przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Posiada formę zieleni średniej i wysokiej

10) zieleń średnia – drzewa i krzewy o wysokości powyżej 1 m i nie wyższe jak 4 m

11) zieleń wysoka – drzewa i krzewy o wysokości powyżej 4 m

Rozdział II.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o następującym przeznaczeniu

1) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczone symbolem **UP**;

2) tereny zieleni na terenach rolnych , oznaczone symbolem **Rz**;

3) tereny dróg publicznych w klasach, oznaczone symbolami: **KDL, KDD**.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się:

1) kształtowanie gabarytów nowej zabudowy poprzez ograniczenie: do 12 m wysokości budynków magazynowych, obiektów produkcyjnych, usługowych; do 3 kondygnacji wysokości budynków mieszkalnych

2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej dróg, ustalonych w planie;

4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;

5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz umieszczania ich na ogrodzeniach posesji, z wyłączeniem reklam związanych z prowadzoną działalnością na danej działce budowlanej;

6) na terenie objętym planem obowiązuje zasada kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny.

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

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

a) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez maksymalną ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

b) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;

c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu ;

d) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt;

2) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowiących realizacje celu publicznego;

3) zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej (na terenach UP) zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

4) realizacje zieleni na terenach rolnych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych tj, ul. Wspólnej oraz projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;

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

6) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa;

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

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

9) dla działań inwestycyjnych zachować normatywne odległości od istniejących linii energetycznych;

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

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

1. Na obszarze planu obowiązuje:

1) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy;

2) dopuszcza się realizacje 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) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

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

c) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;

d) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania urządzenia;

4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych wsystemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym; minimalna średnica wodociągu ¢110 mm; dopuszcza sie możliwość budowy własnych studni do czasu wybudowania wodociągu;

5) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:

a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno - pompowym z odprowadzeniem ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica rurociągu ¢150 mm;

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

c) dopuszcza się realizacje lokalnych urządzeń utylizacji ścieków dla ścieków przemysłowych o ładunku zanieczyszczeń przekraczającym wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do systemu gminnej kanalizacji sanitarnej;

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. Dopuszcza sie odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na własną działkę w granicach własności zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

a) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

b) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;

c) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

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 sie rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;

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;

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

13) W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne (drenowanie,urządzenia melioracji szczegółowych) - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2017r. Poz.1121 z późn. zmian.):

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;

b) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;

c) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

d) zachowanie odległości obiektów budowlanych od urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla terenów dróg publicznych:

1) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, droga lokalna:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m

b) ulica jednojezdniowa , dwupasmowa;

c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

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

a) szerokość w linii rozgraniczających - 10 m, wg oznaczenia na rysunku planu;

b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa

c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznychwymienionych w ust. 1:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDL i KDD;

3) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic.

3. 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.

4. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczajacych ulicy lokalnej;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla terenów usług – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na l00 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;

b) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej min. 1 miejsce parkingowe na terenie własnej posesji;

3) Miejsca postojowe dla pracowników oraz samochodów dostawczych (w tym tirów) zapewnić na terenie zakładu jako obsługiwane z ulicy oznaczonej symbolem KDD;

4) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych;

5) obowiązuje zakaz parkowania poza miejscami wyznaczonymi w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD.

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

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** ustala sie:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej KDD;

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

3) zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

4) udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną nie większy niż 70% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy w granicach 0.1- 0.8 ;

6) zakaz stosowania ogrodzeń: z gotowych elementów budowlanych lub dekoracyjnych(zarówno jedno jak i wieloelementowych), w agresywnych kolorach; o wysokości przekraczającej 1,8 m;

7) 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;

8) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz umieszczania ich na ogrodzeniach posesji, z wyłączeniem reklam związanych z prowadzoną działalnością na danej działce budowlanej;

9) funkcja mieszkaniowa może być realizowana z funkcją usługową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;

10) dopuszcza się sytuowanie budynków przy lub na granicach działek budowlanych z wyłączeniem granic zewnętrznych nieruchomości oznaczonej symbolem UP

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość nowych budynków produkcyjno - usługowych do 12 m ;

2) szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjnych i usługowych do 70 m;

3) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 5° do 15°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki; dla zabudowy istniejącej możliwość zachowania istniejącego kąta połaci dachowej i układu głównej kalenicy.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60^o - 90^o.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m^2.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Rz** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni na terenach rolnych;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) tereny bez prawa zabudowy kubaturowej;

2) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje;

3) nakaz zachowania zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż rowów i przydrożnej wzdłuż dróg;

4) nakaz kształtowanie zadrzewień i zakrzewień o charakterze zieleni izolacyjnej, szczególnie elementów zieleni średniej, jako uzupełniającej istniejącą zieleń naturalną.

5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów1. Ustala się w następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzaniai użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy.

§ 13. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 30 %.

§ 14. W obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwała Nr 315/XLIV/2002 Rady Gminy w Radzanowie z dnia 20.06.2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjno -składowej obejmującego obszar działek o nr ewid. 268, 269, 270 położonych w miejscowości Rogozino.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Jolanta Anna Sochacka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ROGOZINO

RYSUNEK PLANU
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLVI/295/2018
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 października 2018 r.

SKALA 1:1000

Mapa do celów projektowych - skala 1:1000		
Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia roboty :		6640.1690.2015
numer arkusza mapy syt-wys :		262.112.013, .014, .061, .062
Jednostka ewidencyjna	identyfikator :	141910_2
	nazwa :	Radzanowo
Obręb ewidencyjny	identyfikator :	0020
	nazwa:	Rogozino
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich :	„1965"
	wysokości :	Kronsztadt „86"
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji		- - - - - - -
Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji		nie badano działu III KW
Oznaczenie i symbol konturu użytku gruntowego , który nie jest ujawniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków		brak

GEODETA UPRAWNIONY
inż. Tomasz Witmanowicz
25.05.15

Nie wyklucza się istnienia w terenie urządzeń podziemnych nie wykazanych na mapie , oraz urządzeń nie zgłoszonych do inwentaryzacji geodezyjnej przed zasypaniem .

OZNACZENIA

A-R — granice obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

nieprzekraczalna linia zabudowy

UP — tereny zabudowy usługowej; obiektów produkcyjnych, składów, magazynów

Rz — tereny zieleni na terenach rolnych

KD — tereny dróg publicznych , w klasach: KDL- droga lokalna, KDD-droga dojazdowa

INFORMACJE DODATKOWE:

granice strefy ochronnej

kolorem pomarańczowym oznaczono informacje nie stanowiące ustaleń planu
droga oznaczona symbolem KDZ objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr 315/XLII/2002 Rady Gminy w Radzanowie z dnia 20.06.2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjno -składowej obejmującego obszar działek o nr ewid. 268,269,270 położonych w miejscowości Rogozino

Fragment mapy zasadniczej
Skala 1:1000
Obręb ewid. Rogozino
Gmina Radzanowo
Powiat Płocki

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA PŁOCKI
Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1111. 262. 112. 062
Data wykonania kopii: 5.08.2015
Imię, nazwisko i pieczęć osoby rozpoznającej organ: 6640.2894.15 Paweł Starzyński

INSTYTUT PLANOWANIA MIEJSKIEGO
PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch.
Iwona Wierzbicka
upr.nr MA/077/2015

mgr inż.
Alicja Pejta - Jaworska
nr upr. urb.1500

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVI/295/2018
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 października 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ROGOZINO, gmina RADZANOWO, powiat PŁOCKI, POWIERZCHNIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM - ok. 4,6 ha, WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 13 LIPCA 2017 r. DO 02 SIERPNIA 2017 r.

Lp.	**Data wpływu uwagi**	**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi**	**Treść uwagi**	**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi**		**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr ..... z dnia .....**		**Uwagi**
						uwaga uwzględniona	**uwaga nieuwzględniona**	**uwaga uwzględniona**	**uwaga nieuwzględniona**	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	01.08.2017r.	**Tomasz Jarosiński** ***PPH.„Okruszek" Tomasz Jarosiński*** **ul.Wspólna18, 09-442 Rogozino**	1. §7 pkt 3) zmniejszyć ilość powierzchni zieleni urządzonej do 20 %;	251/14, 251/20, 251/22, 251/21, 251/17, 251/10, 251/24, 251/36, 251/30, 251/32, 251/34, 251/28.	**UP-**tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów**;** **KDL-** droga lokalna		1. – X			1.uwaga nie uwzględniona w związku z zasadami obowiązującymi w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (min. 30% powierzchni terenów zielonych/ biologicznie czynnych)
			2. §9 ust.4 pkt 3) – o treści: ,,wyznacza się 2 miejsca postojowe na terenach oznaczonych symbolem UP, w				2. - X			2.uwaga nie uwzględniona poprzez wprowadzenie następującego zapisu w §9 ust.4 pkt 3): ,,Miejsca postojowe dla

			bezpośrednim sąsiedztwie ul. Wspólnej, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zmienić na zapis w brzmieniu: ,,miejsca postojowe dla samochodów osobowych, obsługujące tereny oznaczone symbolem UP, zapewnić w zatoczkach postojowych ul. Wspólnej usytuowanych na odcinku istniejącego zakładu produkcyjnego”;							pracowników oraz samochodów dostawczych (w tym tirów) zapewnić na terenie zakładu jako obsługiwane z ulicy oznaczonej symbolem KDD”.
			3. 0. - §10 ust.2 pkt 3) - zmniejszyć do 20% ilość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i nadać rozpatrywanemu zapisowi następujące brzmienie: ,,3) zachowanie co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości składającej się z wielu działek, jako powierzchni biologicznie czynnej;				3.0.- X			3.0. - § 10 ust.2 pkt 3) – uwaga nie uwzględniona w związku z zasadami obowiązującymi w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (min. 30% powierzchni terenów zielonych/ biologicznie czynnych)
			3.1.- §10 ust.2 pkt 5) - wprowadzić nowy zapis w brzmieniu: ,,intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,8”;			3.1. - X				3.1 - §10 ust.2 pkt 5) uwaga uwzględniona w całości
			3.2.- §10 ust.2 pkt 11) – wprowadzić nowy zapis w brzmieniu: ,,zakaz sytuowanie budynków przy granicach działek budowlanych oraz zewnętrznych granicach nieruchomości składającej			3.2. - X				3.2. –§10 ust.2 pkt 11) uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie w pkt. 11 zapisu w brzmieniu: „dopuszcza się sytuowanie budynków przy lub na granicach działek budowlanych z wyłączeniem

			się z kilku działek budowlanych. Dopuszcza się sytuowanie budynków w granicach lub na granicach wewnętrznych ww. nieruchomości składającej się z kilku działek. 4. §10 ust.3 pkt 1) - wprowadzić nowy zapis w brzmieniu: ,,wysokość budynków produkcyjno – usługowych do 15 m;				4. - X			granic zewnętrznych nieruchomości oznaczonej symbolem UP". 4. uwaga nie uwzględniona z powodu wydania decyzji o udzieleniu pozwolenia na rozbudowę istniejącej hali magazynowej, która uzyskała status ostatecznej. §10ust. 3pkt 1) otrzymał brzmienie: ,,wysokość nowych budynków produkcyjno - usługowych do 12 m"
2.	02.08.2017r	**Danuta i Łukasz Ciecierscy, ul. Wspólna 4 09-442 Rogozino**	1.Nie wyrażamy zgody na zmianę granicy działki nr 250 będącej naszą własnością 2.Ze względu na nasadzenia dużych drzew	dz. nr ew. **250**	**KDL –droga lokalna** północna część działki nr ew. 250 została objęta liniami rozgrani-czającymi drogi lokalnej	2.- X	1. - X			1.Uwaga nie uwzględniona ze względu na konieczność zachowania szerokości 12 m w linia rozgraniczających ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL. Podstawa prawna: §7 ust.1 Rozporządz. o warun. techn. jakim powinny odpowiadać drogi i ich usyt.(Dz. U. z dnia29.01.2016 r. poz.124) ponadto pod poszerzenie proj. drogi wydzielone są już działki - obecnie gminne; tereny zabudowane usytuowane wzdłuż ul. Wspólnej wymagają właściwej obsługi komunikacyjnej; istniejące zagospodarowanie po północnej stronie determinuje konieczność poszerzenia drogi na stronę południową. 2. uwaga uwzględniona - zgodnie z: §7ust.2

			(kilkuletnie modrzewia i świerki) proponujemy ewentualne zwężenie pasa drogi na wysokości naszej posesji							Rozporządz. o warun. techn. jakim powinny odpowiadać drogi i ich usyt. (Dz. U. z dnia29.01.2016 r. poz.124), ze względu na istniejące wartościowe zadrzewienia dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości w liniach rozgraniczających ulicy oznaczonej symbolem KDL na odcinku dz. nr ew. 250 pod warunkiem przeprowadzenia analizy o zakresie określonym w §7ust.2 ww. Rozporządzenia
3.	16.08.2017r.	**Janusz Balski 09-442 Rogozino ul. Wspólna 3**	1.Zobowiązać właścicieli działek do zabezpieczenia parkingów dla pracowników i transportu zewnętrznego w 100% 2.Wprowadzić zakaz parkowania na ulicach objętych planem poza miejscami wyznaczonymi 3.Odległość budynków od granic działek zgodnie z Prawem budowlanym	dz. nr ew. **229/2**	Uwagi**: 1,3,4,** **UP-**tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazy-nów**;** **Uwagi: 2,5,** **KDL-** droga lokalna; **KDD-** droga dojazdowa	1. - X 2. - X 3. - X				1.uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie zapisu w §9 ust.4 pkt 3) : „Miejsca postojowe dla pracowników oraz samochodów dostawczych (w tym tirów) zapewnić na terenie zakładu jako obsługiwane z ulicy oznaczonej symbolem KDD” 2. uwaga uwzględniona - w §9 ust.4 pkt 5) – zmieniono treść zapisu w następujący sposób: „obowiązuje zakaz parkowania poza miejscami wyznaczonymi w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD.”; 3. uwaga uwzględniona - w §10 ust.2, pkt 10) tekstu niniejszego mpzp, wprowadzono nowy zapis w brzmieniu: „dopuszcza się sytuowanie budynków przy lub na granicach działek

										budowlanych z wyłączeniem granic zewnętrznych nieruchomości oznaczonej symbolem UP”.
			4.Ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m				4. - X			4. uwaga nie uwzględniona ze względu na wydaną decyzję o udzieleniu pozwolenia na rozbudowę istniejącej hali magazynowej, która uzyskała status ostatecznej. §10ust. 3pkt 1) otrzymał brzmienie : „wysokość nowych budynków produkcyjno - usługowych do 12 m”
			5.Zmienić klasyfikację ul. Wspólnej z KDL na KDD z szerokością w liniach rozgraniczających 10 m. Ul. Wspólna jest ulicą „ślepą” i spełnia rolę dojazdowej do położonych przy niej nieruchomościach				5. - X			5. uwaga nie uwzględniono , gdyż na ul. Wspólnej odbywa się intensywny ruch lokalny, w tym maszyn rolniczych, m. innymi do okolicznych gospodarstw rolnych.

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLVI/295/2018
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino ” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy budowa i rozbudowa infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

Szacowane koszty planowanych inwestycji drogowych:

1) wykup gruntów pod budowę dróg gminnych KDD i KDL: 8.750,00 m² x 30,00 zł/m² = 262 500,00 zł netto

2) budowa nowych dróg gminnych KDD i KDL o łącznej długości ok. 800 mb i powierzchni: KDD - 2924 m² i KDL – 6640 m²; 2924 m² x 300 zł/m² = 877 200 zł netto oraz 6640 m² x 300 zł/m² = 1992 000 zł netto.

Razem szacowany koszt budowy dróg gminnych w obszarze objętym przedmiotowym planem wynosi = 2 869 200 zł netto

Łączny koszt budowy dróg gminnych wraz z kosztami wykupu gruntów wynoszi: **3 131 700 zł netto**.

Szacowane koszty planowanych inwestycji infrastruktury technicznej:

1) budowa planowanych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych:

- budowa wodociągu o średnicy ¢110 mm i długości 550 mb; 550 x 250 zł/mb = **137 500 zł netto**.

Realizacja sukcesywnie według potrzeb.

- budowa kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy ¢ 150 mm i długości 550 mb (bez przyłączy);
  550 x 800 zł/mb = **440 000 zł netto**

Realizacja sukcesywnie według potrzeb.

- budowa kanalizacyjnej deszczowej o długości 550 mb (bez przyłączy);

550 x 600 zł/ mb= **330 000 zł netto**

Realizacja sukcesywnie według potrzeb.

Powyższe zadania zostały przewidziane do realizacji do 2028 r. i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych

P.T. SOCHACKI

Warszawa, 5 grudnia 2018 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.210.2018.MO

URZĄD GMINY w RADZANOWIE
ul. Płocka 32, 09-451 Radzanowo
KANCELARIA OGÓLNA
WPŁYNĘŁO
2018 -12- 10
Ilość załączników .....

Rada Gminy Radzanowo
ul. Płocka 32
09 – 451 Radzanowo

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLVI/295/2018 Rady Gminy Radzanowo z 29 października 2018 r. *w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino,* w zakresie ustaleń § 10 ust. 2 pkt 9, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) lub w obiektach wolnostojących (...)”.*

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 października 2018 r. Rada Gminy Radzanowo podjęła uchwałę Nr XLVI/295/2018 *w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.”*.

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

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

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

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 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 oraz w § 8 ust. 2 zd. 1, który stanowi, że: *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo*

i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego".

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.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., *„2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów".* Konkretyzację wyżej przytoczonego przepisu odnaleźć możemy w ustaleniach § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., który stanowi, iż: *„ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu".*

Zgodnie z § 10 ust. 1 uchwały *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe; 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.".* W ramach zasad zagospodarowania terenów UP, w § 10 ust. 2 pkt 9 uchwały ustalono, że *„9) funkcja mieszkaniowa może być realizowana z funkcją usługową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;".*

Z przeprowadzonej przez organ nadzoru analizy przedmiotowej uchwały wynika, że przy jej podejmowaniu naruszone zostały wskazane powyżej przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., bowiem dla przeznaczenia uzupełniającego terenu UP, stanowiącego zabudowę mieszkaniową, dopuszczoną do realizacji w formie obiektów wolnostojących na terenie UP, **nie określono parametru wysokości tej zabudowy w wymiarze metrycznym**, a wyłącznie za pomocą liczby kondygnacji, tj. do 3 kondygnacji. Natomiast maksymalna wysokość zabudowy, w systemie metrycznym, określona została wyłącznie dla zabudowy stanowiącej przeznaczenie podstawowe terenu UP.

Powyższe wynika z ustaleń zawartych w:

- § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** 1. Ustala się: 1) kształtowanie gabarytów nowej zabudowy poprzez ograniczenie: do 12 m wysokości budynków magazynowych, obiektów produkcyjnych, usługowych; do 3 kondygnacji wysokości budynków mieszkalnych";*
- § 10 ust. 3 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: *„3. Zasady kształtowania zabudowy: 1) wysokość nowych budynków produkcyjno – usługowych do 12 m ;".*

Ustalenie wysokości budynków jedynie za pomocą ilości kondygnacji, nie precyzuje ich wysokości. Ustalenia planu powinny umożliwić ich zastosowanie na etapie postępowania prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.). Stosownie do § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), wysokość budynku określa się za pomocą **wymiaru liniowego**. Istotą pojęcia wysokości jest określenie pionowej odległości pomiędzy dwoma punktami.

Zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia, *„**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.”.*

Natomiast pojęcie *„kondygnacji”* zostało zdefiniowane w § 3 pkt 16 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym, poprzez ***„kondygnację”*** należy rozumieć *„poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne”*. Pojęcie to nie określa wysokości zabudowy, ale może być stosowane przy określeniu podziału budynków na grupy wysokości, w celu określenia ich wymagań technicznych i użytkowych, zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia.

Są to dwa różne pojęcia dotyczące kształtowania planowanej zabudowy, jednak zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., obligatoryjnym parametrem ustaleń planu miejscowego jest określenie wysokości zabudowy, a nie liczby kondygnacji, które mogą stanowić dodatkowe, ale nie wyłączne ustalenie wysokości zabudowy. Parametrem jest wielkość charakterystyczna dla danego urządzenia (Słownik Języka Polskiego, PWN, Warszawa, 1988 r. II Tom, str. 602), czego brak w przedmiotowej uchwale.

Podkreślić należy, że określenie *„gabaryt obiektu budowlanego”* nie został zdefiniowany ani w ustawie o p.z.p. ani w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Zgodnie z *„Uniwersalnym słownikiem języka polskiego”* pod redakcją Stanisława Dubisza, PWN Warszawa 2008 r., s. 960, pod pojęciem *„gabarytów”* w urbanistyce należy rozumieć *„najwyższą linię poziomu zasadniczej części budynku lub zespołu budynków”*. Z kolei zgodnie ze *„Słownikiem języka polskiego”* pod red. Witolda Doroszewskiego, przez *„wysokość”* należy rozumieć *„odległość między podstawą a wierzchołkiem, a górną płaszczyzną, krawędzią”*, zaś za *„Słownikiem języka polskiego”*, Wydawnictwa Naukowego PWN, wydanie internetowe przez *„wysokość”* należy rozumieć m.in. *„wymiar czegoś liczony od podstawy w górę”*, bądź *„odległość od jakiegoś punktu do punktu znajdującego się w górze”*. Z powyższych definicji wyraźnie wynika, że przez wysokość należy rozumieć wymiar (w znaczeniu określenia metrycznego). **Samo określenie liczby kondygnacji jest zatem niewystarczające, bowiem wymiar kondygnacji także może być różny (w znaczeniu zależny, np. od realizowanej funkcji).**

Z przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., wynika jednoznacznie, że ustalenia w zakresie określenia

maksymalnej wysokości zabudowy należą do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego. Określany w planie miejscowym parametr, tj. wysokość zabudowy jest pojęciem zbiorczym i zawiera pojęcia dotyczące wysokości szeregu obiektów budowlanych stanowiących zabudowę na terenie przeznaczonym pod tę zabudowę.

Zdaniem organu nadzoru określenie parametru, jakim jest wysokość projektowanej zabudowy jest jednym z zasadniczych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Podanie wysokości projektowanej zabudowy służy postawieniu pewnej granicy w przestrzeni, ponad którą inwestorzy nie mają prawa realizować obiektów budowlanych. Określenie takiej wysokości wynikać może z już ukształtowanej wysokości istniejących obiektów i zamiaru kontynuowania takiej wysokości zabudowy, jak również z chęci wprowadzenia nowych założeń kształtowania ładu przestrzennego, podyktowanego względami architektonicznymi.

W związku z powyższym należy podkreślić, iż gmina ma zatem nie tylko prawo, **lecz obowiązek** określenia w planie wysokości projektowanej zabudowy na danym terenie, dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszczonych tym planem. Określenie ww. parametru w planie miejscowym, należy do wyłącznej kompetencji organów gminy. Gmina realizując swoje uprawnienia ma obowiązek określić wysokość zabudowy jednostką metryczną, która jest pionową odległością pomiędzy dwoma punktami.

Określenie wysokości za pomocą liczby kondygnacji nie ustala w jednoznaczny sposób wysokości projektowanej zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie obiektów wolnostojących. Skoro plan miejscowy przewiduje realizację funkcji mieszkaniowej także w tej formie, to powinien zawierać również ustalenia przewidziane w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., dotyczące określenia wysokości tej zabudowy, które należą do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego.

W tym miejscu przypomnieć należy, iż rada gminy w ustalaniu parametru wysokości projektowanej zabudowy, czy też określeniu gabarytów obiektów dopuszczonych ustaleniami planu miejscowego jest samodzielna, zatem nie może pozostawiać dowolności w tym zakresie, cedując swoje uprawnienia *de facto* na inny podmiot (inwestora, czy też organy administracji architektoniczno – budowlanej).

Brak określenia w systemie metrycznym maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej, stanowiących przeznaczenie uzupełniające terenu UP, uniemożliwia jej realizację w formie odrębnych budynków wolnostojących oraz narusza wymogi art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., co stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1, 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 uchwały, w zakresie wskazanym w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego, z obrotu prawnego.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie jednoznacznego określenia parametrów kształtowania zabudowy. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych, które byłyby inne gdyby do powyższych naruszeń nie doszło.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 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.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLVI/295/2018 Rady Gminy Radzanowo z 29 października 2018 r. *w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino,* w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, 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

Organ nadzoru w
niedotyczące istoty
doniosłe w porówn
który nie ma wpły
sygn. akt. II SA/
rozstrzygnięciu, nac

Wziąwszy powyż
Nr XLVI/295/2018
Miejscowego planu
w zakresie ustaleń,
art. 92 ust. 1 ustaw
objętym stwierdzen

Gminie, w świetle
Sądu Administracy
nadzorczego wnosz

1953246 2782149

Mazowiecki Urząd Wojewódzki
w Warszawie
Wydział Nadzoru Prawnego
pl.Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

(00)459007731838498712