DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 lutego 2020 r.

Poz. 2022

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2020-02-12 15:35:19

UCHWAŁA NR XVI/100/2020
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 4 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 117/4, 117/11, 117/13 w miejscowości Rogozino.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Radzanowo Nr XI/65/2019 z dnia 27 sierpnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 117/4, 117/11, 117/13 w miejscowości Rogozino uchwala co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 117/4, 117/11, 117/13 w miejscowości Rogozino nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 117/4, 117/11, 117/13 w miejscowości Rogozino zwany dalej „planem", obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 0,3 ha dotyczący obszaru przedstawionego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały j.w.:

2. Załącznikami do uchwały są również:

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

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) 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 w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz terenów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa i w zakresie zakazu zabudowy.

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

1) **planie –** należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały, stanowiący akt prawa miejscowego;

2) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi;

5) **liniach rozgraniczających –** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

6) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

8) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania w tej linii ściany elewacji budynków w całości lub w części nie mniejszej niż 30% ich całkowitej szerokości od strony wyznaczonej linii bez prawa przekraczania tej linii. Linie nie dotyczą drugorzędnych elementów budynku takich jak balkony, wykusze, loggie, werandy, gzymsy, okapy, rynny i rury spustowe, podokienniki, ryzality, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Ponadto nie dotyczą schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów na gruncie dla elementów wysuniętych nie więcej niż 2m poza linię zabudowy;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą teren, w granicach którego należy lokalizować budowle oraz budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, zadaszeń nad wejściami i okapów na głębokość 1,5m, realizacji elementów termoizolacji oraz części podziemnych budynków, a także budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, które można sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

10) **powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

11) **OZE –** należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

12) **proekologicznych systemach cieplnych** – należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granic obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujących linii zabudowy

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) przeznaczenia terenów funkcjonalnych, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: UMN, U.

Rozdział II.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

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

2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;

2. Tereny wymienione w ust. 1 wydzielone są liniami rozgraniczającymi.

§ 7. 1. W zakresie z**asad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskazanym na rysunku planu przebiegiem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu i w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie;

3) nakaz stosowania dachów w stonowanej, jednorodnej kolorystyce brązów, czerwieni;

4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;

5) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;

6) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek;

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

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

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

2) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi;

3) nakaz zachowania przynajmniej 50% terenu każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **UMN** i 30% terenu każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **U** jako powierzchni biologicznie czynnej;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

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

8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§ 9. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się**:**

1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia.

§ 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

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

2. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy prowadzić wg następujących zasad:

1) w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) należy zachować odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu stosownie do przepisów odrębnych.

3. W przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy.

4. Rozwiązanie gospodarki zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę przyłączy od istniejącej sieci rozbiorczej.

5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w systemie:

1) zbiorczej kanalizacji sanitarnej realizowanej w układzie grawitacyjno – pompowym;

2) zakaz lokalizacji przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym na terenie obowiązywania planu.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych i pasa ulicznego docelowo w systemie sieci kanalizacji deszczowej, realizowanej w układzie zlewniowym i zrzut ścieków do cieków wodnych, rowów i innych urządzeń wodnych z zastosowaniem urządzeń podczyszczających na wylotach. Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:

1) 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 granicy działki;

2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) lokalizacja budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu;

4) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;

5) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnej sieci telekomunikacyjnej:

1) zakaz budowy napowietrznych linii telefonicznych.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi:

1) w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych .

10. Rozwiązanie gospodarki odpadami innymi niż komunalne:

1) zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

11. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii.

12. dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z OZE: mikroinstalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła,

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**.

1) na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami (UMN) i zabudowy usługowej (U) co najmniej 1 stanowisko na 50m^2 powierzchni usługowej i co najmniej 1 stanowisko na 3 osoby zatrudnione oraz co najmniej 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,

2) stanowiska postojowe mogą być realizowane w garażach lub na zewnątrz budynków,

3) nie określa się minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III.
Przepisy szczegółowe

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) plan ustala realizację budynków gospodarczych i garażowych w głębi działek budowlanych;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;

3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**;**

4) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie

z oznaczeniem na rysunku planu;

5) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej (**KDD**) i z ciągu pieszojezdnego (**KDPj**);

6) zachowanie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;

8) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące; ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej do 12m od poziomu terenu;

2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 5m, i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60m^2;

3) geometria dachów: dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20º do 45º, główna kalenica dachu budynku frontowego: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie;

4) szerokość elewacji frontowej budynków nieprzekraczająca 18m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej dla funkcji zabudowy usługowo-mieszkaniowej - 1500m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70º do 90º.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa związana z rzemiosłem, handlem i gastronomią;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy lokalnej (KDL) i z ciągu pieszojezdnego (KDPj);

3) zachowanie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 2;

5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) dopuszcza się realizacje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej; w przypadku funkcji mieszkaniowej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 12m;

2) geometria dachu: układ połaci dachowych – jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia do 30°; główna kalenica dachu: równoległa lub prostopadła do frontu działki;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych;

4) szerokości elewacji frontowych budynków przekraczająca 20m;

5) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, ceramika.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej dla funkcji zabudowy usługowo-mieszkaniowej - 1500m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70º do 90º.

Rozdział IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. W celu zapewnienia warunków ochrony ludności w sytuacji zagrożenia ustala się:

1) konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy realizacji zabudowy;

2) możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej.

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

1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy lub użytkować w formie terenów zieleni.

§ 16. Dla obszaru i w granicach objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Radzanowo nr XIX/130/08 z dnia 28 kwietnia 2008r.

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

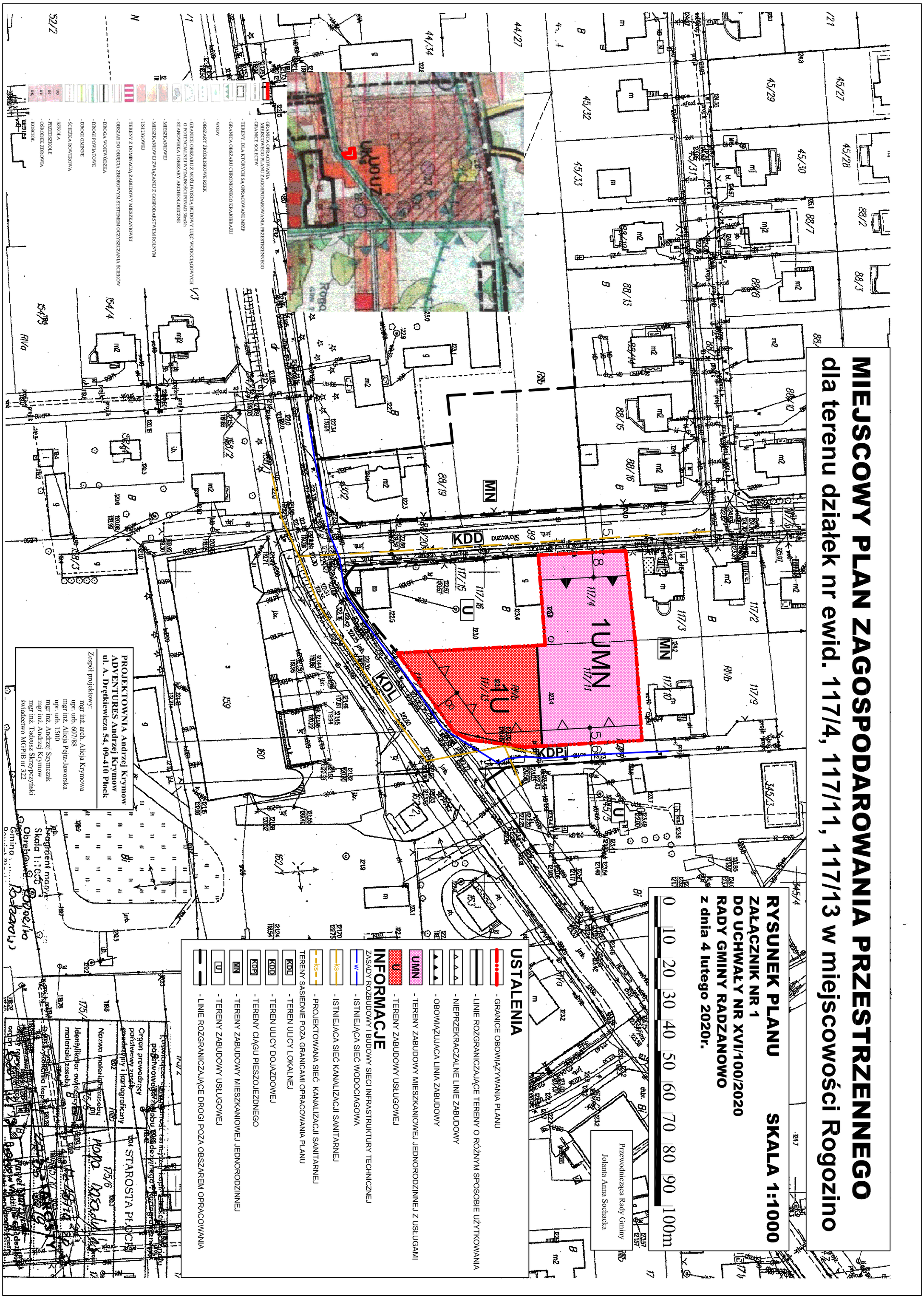
1) 30 % dla terenu **UMN**;

2) 30 % dla terenu **U**;

§ 18. 1. 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
dla terenu działek nr ewid. 117/4, 117/11, 117/13 w miejscowości Rogozino
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVI/100/2020
RADY GMINY RADZANOWO
z dnia 4 lutego 2020r.
SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
Przewodnicząca Rady Gminy
Jolanta Anna Sochacka
USTALENIA
- GRANICE OBOWIĄZYWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJACA LINIA ZABUDOWY
UMN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
INFORMACJE
ZASADY ROZBUDOWY I BUDOWY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIAGOWA
- ISTNIEJACA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
TERENY SASIEDNIE POZA GRANICAMI OPRACOWANIA PLANU
KDL - TEREN ULICY LOKALNEJ
KDD - TEREN ULICY DOJAZDOWEJ
KDPj - TERENY CIĄGU PIESZOJEZDNEGO
MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
PROJEKTOWNIA Andrzej Krymow
ADVENTURES Andrzej Krymow
ul. A. Drętkiewicza 54, 09-410 Płock
Zespół projektowy:
mgr inż. arch. Alicja Krymowa
upr. urb. 607/88
mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urb. 1500
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Andrzej Krymow
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadectwo MGPiB nr 322
1UMN
1U
KDD
KDL
KDPj
MN
U
STAROSTA PŁOCK

P. A. St JELSKA

URZĄD GMINY W RADZANOWIE
ul. Płocka 32, 09-451 Radzanowo
KANCELARIA OGÓLNA
WPŁYNĘŁO
2020 -03- 09
Ilość załączników
Podpis 21932.3.2020

Warszawa, 6 marca 2020 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.14.2020.MW1

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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XVI/100/2020 Rady Gminy Radzanowo z 4 lutego 2020 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 117/4, 117/11, 117/13 w miejscowości Rogozino”*, w odniesieniu do ustaleń:

- § 3 ust. 1 pkt 11, w zakresie sformułowania: *„(...) , o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...)”;*
- § 12 ust. 3 pkt 1, w zakresie sformułowania: *„(...) od poziomu terenu (...)”;*
- § 12 ust. 4 pkt 1, w zakresie sformułowania: *„(...) nowowydzielonej (...) budowlanej (...)”;*
- § 12 ust. 4 pkt 2, w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanej (...)”;*
- § 12 ust. 4 pkt 3, w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanych (...)”;*
- § 13 ust. 5 pkt 1, w zakresie sformułowania: *„(...) nowowydzielonej (...) budowlanej (...)”;*
- § 13 ust. 5 pkt 2, w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanej (...)”;*
- § 13 ust. 5 pkt 3, w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanych (...)”.*

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 4 lutego 2020 r. Rada Gminy Radzanowo podjęła uchwałę Nr XVI/100/2020 *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 117/4, 117/11, 117/13 w miejscowości Rogozino”.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), 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.

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.

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 bowiem 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 o p.z.p.);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p.).

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

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

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

(Dz. U. Nr 164, poz. 1587), 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 wskazuje, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, te zaś są źródłami prawa powszechnie obowiązującego. Mają moc wiążącą na obszarze działania organu, które je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajdują się na samym końcu, tj. za konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi za zgodą wyrażoną w ustawie, ustawami, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi oraz rozporządzeniami. Oznacza to tym samym, konieczność zachowania zgodności z wszystkimi wyżej wymienionymi typami aktów prawnych. Z przytoczonej powyżej hierarchicznej budowy systemu prawa ustawowego wynika zatem w sposób jednoznaczny, że norma wyższa jest podstawą obowiązywania normy niższej. Norma wyższa nie może być również derogowana przez normę niższą (*lex interior non derogat legi superiori).*

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

Zgodnie z art. 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.

Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o p.z.p. *„W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa* ***w art. 36 ust. 4.".*** Konkretyzację przedmiotowego przepisu odnaleźć możemy na gruncie rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które formułuje wymogi zarówno w odniesieniu do części tekstowej, jak i części graficznej. Otóż **stosownie do wymogów § 4 pkt 13 ww. rozporządzenia, standardem przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego** są ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o p.z.p., które powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów. Z kolei **art. 36 ust. 4** ustawy o p.z.p. określa, iż: *„4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości*

nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.".

Tymczasem jak wynika z ustaleń części tekstowej planu zawartych w § 3 ust. 1 pkt 11, w brzmieniu: *„Plan zawiera ustalenia dotyczące: (...) 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w* ***art. 34 ust. 4*** *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;",* przywołano art. 34 ust. 4 ustawy o p.z.p., który nie dotyczy zasad określenia jednorazowej opłaty ustalonej w planie, w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Tym samym przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, błędnie wskazano jednostkę redakcyjną ustawy o p.z.p., w której zostały określone zasady ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, co skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w części ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Ponadto, stosownie do wymogów art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., *„2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;".* Zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. *„ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego".*

Tymczasem, w ramach ustaleń szczegółowych przedmiotowej uchwały zawartych w § 12 ust. 4, określono minimalną powierzchnię ***nowowydzielonej działki budowlanej,*** minimalną szerokość frontu ***działki budowlanej*** oraz kąt położenia granic ***działek budowlanych*** w stosunku do pasa drogowego. Analogiczna sytuacja dotyczy ustaleń zawartych w § 13 ust. 5 uchwały.

Przypomnieć należy, iż procedura *scalenia i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stanowi dwie różne, odrębne procedury określone w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.). 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.*

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14, wskazał, iż *„Istotą scalenia i późniejszego podziału nieruchomości jest stworzenie podstaw dla bardziej efektywnego wykorzystania i zagospodarowania terenów przeznaczonych na szczególne inwestycje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Postępowanie to ma na celu przede wszystkim ułatwienie realizacji globalnej i kompleksowej zmiany konfiguracji rozmieszczenia poszczególnych nieruchomości celem korzystniejszego ich zagospodarowania, stworzenia dostępu do dróg publicznych, uzbrojenia oraz urządzenia infrastruktury technicznej. W uproszczeniu można przyjąć, że scalenie polega na połączeniu w jedną całość kilku czy nawet kilkudziesięciu rozdrobnionych lub też niekorzystnie położonych nieruchomości celem późniejszego dokonania ponownego podziału na tę samą ilość nieruchomości, które podlegały scaleniu,*

z zachowaniem proporcji w zakresie powierzchni tych scalonych nieruchomości, jednakże ze zmianą w zakresie ich usytuowania a także przeznaczenia - z jednoczesnym wydzieleniem odpowiednich dróg i urządzeniem infrastruktury technicznej dla wszystkich nieruchomości biorących udział w scaleniu. Ma to na celu efektywniejsze wykorzystanie określonego terenu. "Scalenie i podział" obejmuje więcej niż jedną nieruchomość, w konsekwencji powyższego w postępowaniu tym występuje zarówno wielość podmiotów w nim uczestniczących jak i wielość przedmiotów [nieruchomości]. W postępowaniu tym reprezentowane są indywidualne interesy poszczególnych jednostek jak również interesy wspólne dla wszystkich zainteresowanych łącznie z odniesieniem także do celów publicznych. Stąd też ustawodawca, uwzględniając złożoność ww. procedury i wielość podmiotów w niej uczestniczących, wielkość objętego postępowaniem terenu a także okoliczność, że dotychczas niekorzystnie usytuowane i o niekorzystnych parametrach nieruchomości w wyniku tego postępowania mają zyskać pożądany z punktu widzenia planowania i zagospodarowania przestrzennego – efekt – uznał za konieczne określenie w planie zasad scalenia i podziału. Zgodnie z § 4 ust. 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 ". Tego typu ustalenia mogą być respektowane wyłącznie na dużym obszarze w ramach procedury kształtowania przestrzennego danego terenu.

Czym innym jest natomiast "podział nieruchomości", który zresztą nie został ustawowo zdefiniowany. W doktrynie, w zależności od kontekstu, wyróżnia się podział "prawny"; podział "wieczystoksięgowy" albo wyłącznie administracyjny [inaczej "geodezyjny" lub "ewidencyjny"] podział nieruchomości (por. np. G Bieniek, S. Rudnicki, Nieruchomości, Problematyka prawna, Lexis Nexis, Warszawa 2009, s. 241, 562; M. Wolanin [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2009, s. 442 i n). Zasady i tryb administracyjnego postępowania o podział nieruchomości regulują przepisy zawarte w art. 92 – 100 ugn oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004, Nr 268, poz. 2663). Przedmiotem takiego administracyjnego postępowania podziałowego jest zatwierdzenie w formie decyzji administracyjnej projektu podziału nieruchomości, tj. zatwierdzenie geodezyjnego (ewidencyjnego) wydzielenia w ramach jednej działki ewidencyjnej większej liczby działek ewidencyjnych.

Mylenie tych dwóch procedur (scalenia i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości) i ustanawianie w mpzp zamiennych ustaleń w tym zakresie – z punktu widzenia techniki legislacyjnej należy uznać za niedopuszczalne. (...) Sporny plan dopuszcza np. "możliwość dokonywania podziału na działki budowlane" bądź ustanawia zakaz takiego podziału (np. w § 17 ust. 4 uchwały, § 21 ust. 5 uchwały, w § 23 ust. 4 uchwały) a przy tym (również bez podstawy prawnej) określa parametry: minimalnej szerokości wydzielanych działek budowlanych, powierzchni wydzielanej działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (§ 11 ust. 9, § 13 ust. 8, § 15 ust. 7 i § 16 ust. 6 uchwały, w § 8 ust. 20 uchwały). Trzeba podkreślić, że przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 upzp w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, nie upoważniały rady gminy do określenia zasad i warunków podziału nieruchomości, tylko do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Aktualne brzmienie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również nie daje podstaw do określania w planie zasad podziału nieruchomości gdyż wszelkie wymogi w tym zakresie określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Określenie w mpzp minimalnej powierzchni nowo wydzielanej

działki budowlanej może nastąpić (zresztą fakultatywnie) w oparciu o art. 15 ust. 3 ust. 10 upzp dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Skoro zatem Rada Gminy P. , przystąpiła do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego w dniu [...] czerwca 2010 r. (uchwała Nr [...]), to tym samym, jak słusznie zarzucił Wojewoda, nie miała podstaw do określenia w mpzp zarówno minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, a tym bardziej nie miała podstaw prawnych do określenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w odniesieniu do trybu podziału czy kąta położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego. (...) W tym kontekście należy jednoznacznie podkreślić, że przedmiotem pojedynczego podziału nieruchomości jest konkretna działka ewidencyjna, która już z samego założenia tj. przed dokonaniem podziału (ani gdy chodzi o szerokość frontu ani gdy chodzi o kąt położenia granic w stosunku do drogi) może nie spełniać parametrów określonych w mpzp. Utrzymanie powyższych zapisów planu w obrocie prawnym skutkowałoby niezasadnym ograniczeniem konstytucyjnie chronionego prawa własności a w szczególności prawa do dysponowania i rozporządzania nieruchomością. Wszelkie ograniczenia prawa własności po pierwsze winny być proporcjonalne do zamierzonego celu a ponadto winny wynikać wyłącznie z aktu prawa o randze ustawowej a nie z aktu prawa miejscowego. Wprowadzenie w mpzp ograniczeń prawa własności musi mieć umocowanie w ustawie, a tego, gdy chodzi o zasady podziału nieruchomości ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje.".

Z istoty scalenia i podziału wynika zatem wprost, że po całkowitym zniesieniu dotychczasowych granic działek powstają nowe działki.

W kontekście powyższych unormowań wskazać należy, iż organy Gminy Radzanowo zobligowane były do określenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., jak również uprawnione były, na mocy art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., do określenia **minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej**. Nie były zatem uprawnione, na mocy przywołanych powyżej przepisów, do formułowania ustaleń w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości w odniesieniu do *działek budowlanych*, lecz do ***działek***.

Ponadto Rada Gminy Radzanowo, nie miała jakichkolwiek podstaw prawnych do zawierania ustaleń dotyczących ***nowo wydzielanych działek budowlanych*** w odniesieniu do trybu scalenia i podziału, poza określeniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w trybie podziału (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., dla procedur wszczętych od 21 października 2010 r.), z którego to uprawnienia nie skorzystała w ramach ustaleń zawartych w przedmiotowej uchwale.

W tym miejscu uzasadnienia należy wskazać, iż kompetencje w zakresie normatywnej treści planu miejscowego nie przewidują formułowania ustaleń dotyczących zasad i warunków podziału nieruchomości. Kompetencje te wynikają i zawarte zostały w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami. Tym samym naruszone zostały w sposób istotny zasady sporządzania planu pojmowane, jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej, przez uprawnione organy, w zakresie zawartości ustaleń planu, bowiem przepisy obowiązujące w dacie podjęcia przedmiotowej uchwały, na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, upoważniały organy gminy, w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, wyłącznie do określenia powierzchni **działek**, minimalnej lub maksymalnej szerokości frontów **działek**, a także kąta położenia **działek** w stosunku do pasa drogowego.

Niezależnie od ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, lokalny prawodawca, stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p. był również uprawniony do określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Organ nadzoru ponownie wskazuje, na ustawową odmienność ustaleń dotyczących procedury scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., zmaterializowanej poprzez sformułowanie ustaleń w ramach § 12 ust. 4 i § 13 ust. 5 uchwały, od ustaleń, w zakresie określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, o których mowa w przepisie art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p.

Należy przy tym zauważyć, iż zakres ustaleń przedmiotowej uchwały określony szczegółowo w § 3 ust. 1 nie przewiduje ustaleń, o których mowa w przepisie art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p.

Organ nadzoru wskazuje, że pojęcie *„działka budowlana"*, nie jest pojęciem tożsamym z pojęciem *„działka"*. Definicja ***„działki budowlanej"***, określona została przez ustawodawcę w ww. art. 2 pkt 12 ustawy o p.z.p.

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

Pojęciu *„nieruchomość gruntowa"* zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami należy nadać również znaczenie, które wynika z definicji zawartej w art. 46 § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.), co oznacza, iż nieruchomość gruntowa obejmuje jedną lub więcej działek gruntu należących do tego samego właściciela, przy czym działki te nie muszą ze sobą sąsiadować, powinny być natomiast wpisane do tej samej księgi wieczystej. Natomiast termin *„działka gruntu"* zdefiniowany w art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest tożsamy z pojęciem nieruchomości gruntowej, która może składać się z oddalonych od siebie części gruntu. Pojęcie działki gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami należy odnieść do działki ewidencyjnej, którym to pojęciem posługują się przepisy ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 276 z późn. zm.) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393).

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

Analiza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do wniosku, że obie te definicje łączy ciągłość gruntu, jako części powierzchni ziemskiej, oraz jednorodność prawna pod względem

podmiotowym. Oczywisty jest więc wniosek, że pojęcie nieruchomości nie jest tożsame z pojęciem działki ewidencyjnej, jako najmniejszej jednostki powierzchniowej podziału kraju dla celów ewidencji. Tymczasem, w ww. ustaleniach szczegółowych planu, dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, uchwałodawca operuje pojęciem: *„działek budowlanych"*, co oznacza, iż nie jest to pojęcie tożsame z pojęciem *„działka"*.

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

- NSA w Warszawie z 19 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 814/12;
- NSA w Warszawie z 5 grudnia 2012 r., sygn. akt II OSK 2274/12;
- WSA w Warszawie z 15 października 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1515/13;
- WSA w Warszawie z 22 lipca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 595/14;
- WSA w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12;
- WSA w Warszawie z 12 lutego 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 897/14.

Organ nadzoru wskazuje ponadto, iż stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Tymczasem, z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, iż w ustaleniach **§ 12 ust. 3 pkt 1** uchwały, w brzmieniu: *„3. Zasady kształtowania zabudowy: 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej do 12m **od poziomu terenu**;"*.

Powyższe oznacza, iż Rada Gminy Radzanowo zdefiniowała *de facto* pojęcie *„wysokości zabudowy"*, pod kątem pomiaru wysokości budynku, podczas gdy przedmiotowa kwestia została uregulowana w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.). Należy podkreślić, że 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**. Sam sposób pomiaru budynków określony już został we 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"*.

Zdaniem organu nadzoru wskazane wyżej uregulowania uchwały dotyczące sposobu pomiaru wysokości budynków, wykraczają poza przyznaną kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 19 października 2015 r., sygn. akt II OSK 2008/15 *„(...) w zaskarżonej uchwale błędnie zdefiniowano pojęcie maksymalnej wysokości zabudowy, gdyż przyjęta definicja w istocie jest definicją "wysokości budynku". Naczelny Sąd Administracyjny w składzie orzekającym w niniejszej sprawie w całości przychyla się do stanowiska*

przyjętego w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 kwietnia 2015 r., II OSK 2196/13, iż pojęcie "zabudowy" jest pojęciem szerszym niż pojęcie "budynku". W świetle art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) obiektami budowlanymi są budynki, budowle i obiekty małej architektury. Nie sposób odmówić trafności poglądowi formułowanemu w orzecznictwie, iż obowiązek określenia w planie zasad kształtowania zabudowy dotyczy nie tylko budynków, lecz również innych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, zatem przyjęcie definicji wysokości zabudowy odnoszącej się wyłącznie do budynków powodowałoby, iż dokonywanie pomiaru wysokości innych obiektów budowlanych mogłoby być niewykonalne (por. wyroki NSA: z 28 listopada 2014 r., II OSK 1562/13; z 28 września 2009 r., II OSK 1549/08). Trafnie zauważa się również, że do pojęcia warunków "zabudowy" nawiązuje przepis art. 59 ust. 1 u.p.z.p., w którym jest mowa o konieczności uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy w przypadku, gdy brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i inwestor planuje zmianę zagospodarowania terenu, polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. W rozumieniu tego przepisu "zabudową" jest więc nie tylko budowa budynku, lecz również budowa innego obiektu budowlanego. Przyznać należy zatem rację organowi nadzoru, który w odpowiedzi na skargę kasacyjna zasadnie wywodzi, że wysokość zabudowy nie może być utożsamiana z wysokością budynków, gdyż w skład zabudowy mogą wchodzić także inne obiekty budowlane. Z powyższego wynika, że ustalenie, iż w zaskarżonej uchwale definicję wysokości zabudowy zawężono do definicji wysokości budynku uprawniało Sąd I instancji do stwierdzenia, iż rozstrzygnięcie organu nadzoru stwierdzające nieważność § 2 pkt 13 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęte zostało z naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. (...) Prawidłowa wykładnia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatem prowadzi do wniosku, że zdefiniowanie w planie miejscowym wysokości zabudowy polega na przyjęciu ustaleń określających gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy, nie zaś dotyczących określenia sposobu pomiaru wysokości budynków, który w sposób wiążący określony został w § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Zgodnie bowiem z tym przepisem, 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. Treść § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, w jego brzmieniu obowiązującym od dnia 8 lipca 2009 r. wskazującym na to, że "wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się..." istotnie wskazuje, co akcentowane jest w skardze kasacyjnej, że zamiarem ustawodawcy było stosowanie zawartej w nim definicji do sytuacji związanych z oceną spełnienia przez budynek wymagań zawartych w tym rozporządzeniu. Trudno jednak zrozumieć, co skarżący ma na uwadze stawiając stanowczą tezę, że stosowanie tej definicji jest ograniczone wyłącznie do tego rodzaju sytuacji. Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego sprawdza, m.in., zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu)

oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym przepisami techniczno-budowlanymi. W związku z tym, że na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się projekt budowlany, to ustalenia te nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy - Prawo budowlane. Uwzględniając te powiązania podzielić należy pogląd wyrażany w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, iż ustanowienie w planie miejscowym innych zasad pomiaru budynku niż przyjęte w przepisie prawa powszechnie obowiązującego, jakim jest § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, może powodować wątpliwości interpretacyjne wśród adresatów norm i organów stosujących prawo budowlane (wyrok NSA z 2 kwietnia 2015 r., II OSK 2196/13).".

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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.).

W zakresie powtórzeń i modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z 16 czerwca 1992 r., sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98, opublikowany OSS 2000/1/17). Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może bowiem prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

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

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

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

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

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

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

W kontekście powyższych rozważań wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie doszło do zawarcia ustaleń, które szczegółowo przedstawiono w uzasadnieniu niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XVI/100/2020 Rady Gminy Radzanowo z 4 lutego 2020 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 117/4, 117/11, 117/13 w 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 tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

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

WOJEWODA MAZOWIECKI

Konstanty Radziwiłł