RADA GMINY
09-472 SŁUPNO
pow. płocki
woj. mazowieckie

UCHWAŁA NR 112/XXII/16
RADY GMINY SŁUPNO

z dnia 29 marca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515[1)]) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 i art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199[2)]) oraz w związku z Uchwałą Nr 233/XXV/13 Rady Gminy Słupno z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno – w Słupnie, Rydzynie, Szeligach, Cekanowie, Miszewku Strzałkowskim i Liszynie oraz Uchwałą Nr 27/VI/15 Rady Gminy Słupno z dnia 27 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupno, Rada Gminy Słupno uchwala co następuje:

§ 1. Stwierdza się, iż Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w miejscowości Słupno, Rydzyno, Szeligi, Cekanowo, Miszewko Strzałkowskie i Liszyno, o którym mowa w Części I, II i III nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno. W studium obszary objęte planem określone są jako:

1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2) obszary działań inwestycyjnych wymagających opracowań urbanistycznych– zabudowy mieszkaniowej,

3) Obszaru Chronionego Krajobrazu,

4) obszarów zagrożonych powodzią,

5) terenów lasów,

6) dróg powiatowych,

7) dróg gminnych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno uchwalonym przez Radę Gminy Słupno Uchwałą Nr 262/XXXIII/06 z dnia 17.03.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 122 z dnia 25.06.2006 r. poz. 4009) oraz zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno uchwalonej przez Radę Gminy w Słupnie Uchwałą Nr 423/XLIII/10 z dnia 10 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 218 z dn. 28.12.2010 r., poz. 7451) tereny te uzyskały przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową jednorodzinną, usługowo-mieszkaniową oraz mieszkaniową.

CZĘŚĆ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w miejscowości Słupno, Rydzyno, Szeligi, Cekanowo, Miszewko Strzałkowskie i Liszyno zwany dalej „planem", obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 7 ha dotyczący następujących obszarów:

a) w Miszewku Strzałkowskim działki nr ew. 253, 254 (część)- przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, działka nr ew. 246 (część)- przeznaczenie działki pod zabudowę usługowo- mieszkaniową,

- załącznik nr 1,

b) w Cekanowie działki nr ew. 385/18, 385/19, 385/20 - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, - załącznik nr 2,

c) w Cekanowie działka nr ew. 303/22 (część)- przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, - załącznik nr 3,

---

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U..z 2015r. poz.1045 i 1890

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

d) w Szeligach działka nr ew. 106/15 (część)- przeznaczenie działki pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, działka nr ew. 106/16 - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- załącznik nr 4,

e) w Słupnie działka nr ew. 397– przeznaczenie działki pod zabudowę usługową -załącznik nr 5,

f) w Rydzynie działka nr ew. 81 (część)– przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – załącznik nr 6,

g) w Słupnie działka nr ew. 64/20 (część) – przeznaczenie działki pod zabudowę usługową– załącznik nr 7,

h) w Liszynie działki nr ew. 150/1, 219/4– zmiana lokalizacji drogi gminnej, - załącznik nr 8,

2. Granice planu przedstawione zostały na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, które stanowią załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami Uchwały są:

1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały– załączniki od nr 1 do nr 8,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 9,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 10,

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz stworzenie możliwości rozwoju gminy poprzez:

1) przeznaczenie terenów na cele inwestycyjne, głównie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na wydzielonych działkach,

2) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego,

3) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności gospodarczej oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy,

4) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania,

5) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,

6) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 4. Zakres ustaleń planu:

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

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

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

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

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

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

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

10) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

11) minimalnej powierzchni nowowydzilonych działek budowalnych.

2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 4) i pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) przeznaczenie terenu – określone symbolem,

5) tereny zagrożone powodzią,

6) charakterystyczne wymiary,

7) pozostałe ustalenia i oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

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

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

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

4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu symbolem (cyframi i literami),

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

7) **przeznaczeniu terenu dopuszczalnym**– 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,

8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku lub fragmentu ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innego elementu podlegającego ustaleniom planu, bez uwzględniania pochylni, balkonów, loggi, werand i daszków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m,

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza dopuszczalnych wartości substancji w środowisku poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

10) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.;

11) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach,

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

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

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

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

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

2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolem **U/MN**,

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,

4) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**,

5) tereny lasów i zalesień oznaczone symbolem **ZL**,

6) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:

a) ulicy lokalnej - **KDL**
b) ulicy dojazdowej - **KDD**
c) poszerzenie ulic zbiorczych - **KZ**
d) poszerzenie ulic lokalnych - **KL**
e) poszerzenie ulic dojazdowych - **KD**

7) tereny dróg wewnętrznych **KDW**.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem ustala się:

1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,

2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych na terenach mieszkaniowych, usługowo-mieszkaniowych i usługowych,

3) dopuszczenie realizacji funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczających wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych,

4) dopuszczenie budowy wolnostojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garażowych na działkach budowlanych,

5) kolorystyka elewacji lokalizowanych obiektów neutralna w krajobrazie, elewacje kształtowane z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych (ceramika, szkło, kamień, stal, itp), zakazuje się stosowania do elewacji obiektów blach trapezowych,

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

7) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji dla budynków istniejących na terenach objętych planem,

8) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,

9) realizację ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic lub poza nimi w granicach działki budowlanej,

10) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,

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

12) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż dróg powiatowych,

13) posadowienie parteru budynków w miejscowości Rydzyno na działce nr ew. 81,– załącznik nr 6 w oparciu o przepisy odrębne; tereny w miejscowości Rydzyno- działka nr ew. 81,– załącznik nr 6, a także w miejscowości Liszyno działki nr ew. 150/1, 219/4– załącznik nr 8, położone są w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego; rzędna zalewu wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat,

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

15) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach MN,

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

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie objętym planem ustala się:

1) ochronę terenów, na podstawie przepisów odrębnych:

a) tereny w granicach planu położone w miejscowościach Miszewko Strzałkowskie – zał. nr 1, Cekanowo – zał. nr 2 i 3, Szeligi – zał. nr 4, Słupno – zał. nr 5 i 7, Rydzyno – zał. nr 6, Liszyno – zał. nr 8 objęte są prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 14 z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów płońskiego, płockiego i sochaczewskiego,

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego,

3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych oraz związanych z nimi terenów podmokłych w ramach działek budowlanych,

4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,

5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu umożliwiającego kontynuację dotychczasowego użytkowania,

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

7) uporządkowana gospodarka odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska,

8) nakaz zachowania przynajmniej 40% (na terenach MN), 30% (na terenach U/MN) oraz 20% (na terenach U) powierzchni każdej działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,

9) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód,

10) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, eko-groszek lub inne o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii; zakaz lokalizacji kotłowni węglowych,

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

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

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

§ 10. W zakresie kształtowania obszarów przestrzeni publicznych ustala się:

1) na obszarze opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 3.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu ustala się :

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

2) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę sieci zbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów;

6) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:

   a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni;

   b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Słupnie,

   c) w północnej części gminy dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków,

7) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez kanalizację deszczową wyposażone na wylotach w urządzenia podczyszczające, dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy)

   a) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem następujących warunków:

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

   b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) budowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w liniach rozgraniczających ulic tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

   d) lokalizacja dodatkowych budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu,

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

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

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

10) rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi:

   a) w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji i wywóz do zakładów recyklingu za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek wywozowych przedsiębiorstw,

   b) zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

12) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia:

a) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),

c) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

1) tereny przeznaczone na poszerzenie dróg powiatowych – **KZ**, wg oznaczenia na rysunku planu:

2) tereny przeznaczone na poszerzenie dróg gminnych – **KL**, wg oznaczenia na rysunku planu:

3) tereny komunikacji kołowej, droga gminna, ulica lokalna o szerokości 12m w liniach rozgraniczających – **KDL**, wg oznaczenia na rysunku planu:

a) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,

b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

4) tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe **KDD**, wg oznaczenia na rysunku planu:

a) rozstaw linii rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu,

b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,

c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

5) drogi wewnętrzne publicznego użytkowania - **KDW**, wg oznaczenia na załączniku graficznym:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

1) linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej, rozbudowywanej i nadbudowywanej istniejącej zabudowy.

4. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) urządzanie miejsc postojowych w granicach działek budowlanych;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) minimum 1 miejsce parkingowe (wliczając garaż) na lokal mieszkalny,

b) dla terenów zabudowy usługowej (**U** i **U/MN**) minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100m^2 powierzchni usługowej,

c) nie ustala się konieczności posiadania karty parkingowej.

CZĘŚĆ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 3.
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z przeznaczeniem podstawowym, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

4) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

5) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,

6) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących realizacji celu publicznego,

7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 w granicach działki,

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacje nadziemne (do 10 m.);

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,

3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,

4) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°,

5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki 22m.; przy realizacji zabudowy bliźniaczej 16m,

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach objętych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej - 600m^2, na terenach pozostałych – 1200m^2; dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej przy realizacji zabudowy bliźniaczej na terenach objętych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej – 400m^2,

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach objętych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej - 600m^2, na terenach pozostałych – 1200m^2; dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej przy realizacji zabudowy bliźniaczej na terenach objętych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej – 400m^2.

§ 15. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa gospodarcza oraz obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

4) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

5) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lokal użytkowy nie powinien przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku,

6) dopuszcza się też realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej w oddzielnych obiektach wolnostojących,

7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 w granicach działki,

8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,4,

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 3 kondygnacje naziemne (do 10 m),

2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych – do 18m,

3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,

4) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-35°,

5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25m,

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej - 2000m^2.,

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej - 2000m^2.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

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 z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

4) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

5) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,

6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

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

8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 3 kondygnacje (do 10m.),

2) geometria dachów budynków usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-40°, dopuszcza się dachy płaskie wynikające z technologii,

3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m.,

4) szerokość elewacji frontowej budynków – do 16m,

5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki 20m,

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,

3) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej - 500m².

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,

2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, związanych z gruntami rolnymi,

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z zabezpieczeniem powodziowym i infrastrukturą techniczną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej,

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów rolniczych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

CZĘŚĆ III.
PRZEPISY KOŃCOWE
Rozdział 4.
Ustalenia przejściowe i końcowe

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

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

2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

§ 19. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 20%.

§ 20. §20. Na terenach objętych ustaleniami planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno zatwierdzonego Uchwałą Nr 262/XXXIII/06 Rady Gminy Słupno z dnia 17 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 122 z dnia 25.06.2006 r. poz. 4009) oraz ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno zatwierdzonego Uchwałą Nr 423/XLIII/10 Rady Gminy w Słupnie z dnia 10 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 218 z dnia 28.12.2010 r. poz. 7451).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy
Słupno

Elżbieta Kuchta

URZĄD GMINY w SŁUPNIE
WPŁYNĘŁO
data 04. 05. 2016 SK
Nr 0003574.2016
podpis
04. 05. 2016

WOJEWODA MAZOWIECKI
LEX-I.4131.72.2016.MS1

Warszawa, 28 kwietnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 112/XXII/16 Rady Gminy Słupno z dnia 29 marca 2016 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno”*, w odniesieniu do ustaleń:

- § 5 pkt 12 uchwały;
- § 14 ust. 2 pkt 5 uchwały;
- § 14 ust. 4 pkt 2 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanej (...) budowlanej (...)”*;
- § 14 ust. 4 pkt 3 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanych (...)”*;
- § 15 ust. 4 pkt 1 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanej (...)”*;
- § 15 ust. 4 pkt 2 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanej (...)”*;
- § 15 ust. 4 pkt 3 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanych (...)”*;
- części tekstowej i graficznej stanowiącej załącznik nr 8 do uchwały, w zakresie terenów oznaczonych symbolami: R i KDL.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 marca 2016 r. Rada Gminy Słupno podjęła uchwałę Nr 112/XXII/16 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno"*. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), 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.

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

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

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

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

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

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

- 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 dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej *„rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p."*, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia.

W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy, sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, że w ustaleniach § 5 pkt 12 wprowadzono modyfikację norm ustawowych. Zgodnie z dyspozycją § 5 pkt 12 uchwały *„Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: (...) 12) wskaźniku intensywności zabudowy na działce budowlanej – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,"*. Tymczasem

ustawodawca w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., zdefiniował pojęcie *„intensywności zabudowy"*. Zgodnie z ww. przepisem maksymalna i minimalna intensywność zabudowy to *„(...) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej"*. W tej sytuacji uznać należy, że definicja zawarta w § 5 pkt 12 uchwały, jest modyfikacją definicji zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.

Organ nadzoru wskazuje również, że zgodnie z § 143, w związku z § 142 ust. 2 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie *„Zasad techniki prawodawczej"* (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) *„Do aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale II oraz w dziale I rozdziały 2-7, a do przepisów porządkowych - również w dziale I rozdział 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej."*. Zgodnie z § 136 załącznika do rozporządzenia *„W uchwale i zarządzeniu nie zamieszcza się przepisów prawnych niezgodnych z ustawą, na podstawie której są one wydawane, oraz innymi ustawami i ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi, a także przepisów prawnych niezgodnych z rozporządzeniami."*. Również, stosownie do dyspozycji § 137 załącznika do ww. rozporządzenia, *„W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń."*.

Podejmując przedmiotową uchwałę Rada Gminy Słupno naruszyła również dyspozycję art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290), w związku z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 uchwały w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi; 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z przeznaczeniem podstawowym, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych, 2. zasady zagospodarowania terenu: (...) 5)* ***funkcja usługowa może być*** *łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,"*.

Z powyższych ustaleń uchwały wynika, że w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą być wbudowane powierzchnie użytkowe funkcji usługowej. Tymczasem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane, poprzez *„budynek mieszkalny jednorodzinny"*, należy rozumieć *„budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych* ***albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku***". Przepis ten jednoznacznie stanowi, że w budynku takim istnieje możliwość wydzielenia **jednego lokalu użytkowego**, a więc np. usługowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Organ nadzoru wskazuje, iż definicja *lokalu użytkowego* zawarta została w § 3 pkt 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Przez lokal taki należy *„rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym"*.

Z przytoczonych powyżej ustaleń § 14 ust. 2 pkt 5 uchwały wynika, iż *„ funkcja usługowa* ***może być*** *łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane"*, co nie wyklucza, w ramach terenu oznaczonego symbolem MN, realizacji budynków usługowych wolnostojących, dla których nie określono wysokości zabudowy. Powyższe stanowisko oparte jest również na analizie pozostałych ustaleń uchwały, odnoszących się do zabudowy gospodarczej, stanowiącej funkcję uzupełniającą, dla której parametr wysokości zabudowy został w sposób jednoznaczny

określony. Powyższe należy zatem również kwalifikować jako naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. i § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Ustalenia planu miejscowego winny być jednoznaczne i nie mogą budzić jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych. W tym kontekście wskazać należy, iż przytoczone powyżej ustalenia planistyczne są niejednoznaczne i nieprecyzyjne, nie uwzględniają również przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Rada gminy nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji oraz do regulowania ww. kwestii w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, odmiennie. Organ nadzoru stoi na stanowisku, iż przepisy ustawy o p.z.p., nie dają podstaw do przyjęcia, że organy samorządu terytorialnego zostały upoważnione do modyfikowania obowiązujących przepisów prawa.

Rada Gminy Słupno, wykroczyła poza zakres kompetencji przewidzianej w art. 15 ustawy o p.z.p. również w ustaleniach, o których mowa w

- § 14 ust. 4 pkt 2 i 3 uchwały, w brzmieniu: *„4. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: (...) 2) minimalna powierzchnia działki **budowlanej** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach objętych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej – 600 m^2, na terenach pozostałych – 1200 m^2; dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki **budowlanej** przy realizacji zabudowy bliźniaczej na terenach objętych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej – 400 m^2, 3) kąt położenia granic działek **budowlanych** w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,"*;
- § 15 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 uchwały, w brzmieniu: *„4. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki **budowlanej** 25 m, 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej – 2000m^2., 3) kąt położenia granic działek **budowlanych** w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego."*.

Organ nadzoru wskazuje, że stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo *„szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym"*, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą procedurę *„scalania i podziału nieruchomości"*, o której mowa w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p *„ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego"*.

W kontekście powyższych unormowań planu miejscowego wskazać należy, że procedura *scalenia i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stanowi **dwie różne, odrębne procedury** określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to już art. 1 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż *„Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości"*. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy. Otóż na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. *„Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości"*, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich, tj. Rozdział 1 pn. *„Podziały nieruchomości"* oraz Rozdział 2 pn. *„Scalanie i podział nieruchomości"*. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż kwestia (procedura) dotycząca *podziałów* nieruchomości, nie jest tożsama z procedurą *scalenia i podziału*.

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

Zwrócić również należy uwagę na fakt, iż przepisy art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p., w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały, nie upoważniały rady gminy do określenia zasad i warunków podziałów nieruchomości, tylko do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w przeciwieństwie do art. 10 ust. 1 pkt 7 nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Natomiast określenie *minimalnej powierzchni nowo wydzielanej **działki budowlanej*** może nastąpić, na podstawie dyspozycji art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Skoro Rada Gminy Słupno przystąpiła do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego w dniu 1 marca 2013 r., to tym samym, miała możliwość określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej **działki budowlanej,** przy czym z tego uprawnienia skorzystała w ramach ustaleń, o których mowa w § 14 ust. 5 i § 15 ust. 5 uchwały.

W związku z powyższym podkreślić należy, iż 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 m.p.z.p, upoważniały organy gminy w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, do określenia powierzchni działek, minimalnej lub maksymalnej szerokości frontów **działek**, a także kąta położenia **działek** w stosunku do pasa drogowego, a nie do określenia maksymalnej szerokości frontów **działek budowlanych** oraz kąta położenia **działek budowlanych** w stosunku do pasa drogowego.

W tym miejscu organ nadzoru pragnie zwrócić również uwagę na fakt, iż pojęcie *„działka budowlana"* użyte w cytowanych ustaleniach uchwały, nie jest pojęciem tożsamym z pojęciem *„działka"*. Otóż stosownie do dyspozycji art. 2 pkt 12 ustawy o p.z.p. przez *„działkę budowlaną - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego"*. Skoro stosownie do dyspozycji art. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ustawie tej określono m.in. zasady podziału nieruchomości (art. 1 ust. 1 pkt 2) oraz, jako odrębna procedura, zasady scalania i podziału nieruchomości (art. 1 ust. 1 pkt 3), to zawarte w przytoczonej powyżej definicji działki budowlanej pojęcie *„nieruchomości gruntowej"* lub *„działki gruntu"* należy rozważyć w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ww. ustawą przez:

- *nieruchomość gruntową* - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (*vide* art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);

– *działce gruntu* - należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej (*vide* art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pojęciu *„nieruchomość gruntowa"* zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami należy nadać również znaczenie, które wynika z definicji zawartej w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380), co oznacza, iż nieruchomość gruntowa obejmuje jedną lub więcej działek gruntu należących do tego samego właściciela, przy czym działki te nie muszą ze sobą sąsiadować, powinny być natomiast wpisane do tej samej księgi wieczystej. Natomiast termin *„działka gruntu"* zdefiniowany w art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest tożsamy z pojęciem nieruchomości gruntowej, która może składać się z oddalonych od siebie części gruntu. Pojęcie działki gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami należy odnieść do działki ewidencyjnej, którym to pojęciem posługują się przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r. poz. 542 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, ilekroć w ustawie jest mowa o 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 w § 9 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków *[§ 9 ust. 1 Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych]*.

Egzegeza przytoczonych powyżej zapisów prowadzi do wniosku, że obie te definicje łączy ciągłość gruntu, jako części powierzchni ziemskiej, oraz jednorodność prawna pod względem podmiotowym. Oczywisty jest więc wniosek, że pojęcie nieruchomości nie jest tożsame z pojęciem działki ewidencyjnej, jako najmniejszej jednostki powierzchniowej podziału kraju dla celów ewidencji.

Rada Gminy Słupno w zdaniu wprowadzającym do: § 14 ust. 4 i 5 oraz § 15 ust. 4 i 5, uchwały, jednoznacznie wskazała, iż przedmiotem regulacji planu są ustalania dotyczące zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Tymczasem z ustaleń zawartych w: § 14 ust. 4 pkt 2 i 3 oraz w § 15 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 uchwały, wynika jednak, iż sformułowała ona **zasady podziałów nieruchomości**, polegające na określeniu m.in.: minimalnego kąta położenia granic **działek budowlanych** w stosunku do pasa drogowego i minimalnej szerokości frontu **działki budowlanej.**

Biorąc powyższe pod uwagę wskazać również należy, 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

Id: F5EC117F-C294-4EBD-9132-742F91B4D137. Podpisany

normy niższej. Norma wyższa nie może być również derogowana przez normę niższą (*lex interior non derogat legi superiori).*

Wskazane ustalenia analizowanej uchwały wykraczają poza ramy delegacji ustawy o p.z.p. Powyższa ustawa zawiera przepisy regulujące zasady obowiązywania planu miejscowego, zatem brak podstawy do zamieszczania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń, o których mowa w przywołanych powyżej przepisach. Zasady obowiązywania aktów prawa powszechnie obowiązującego regulowane mogą być wyłącznie aktami rangi ustawowej.

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

W zakresie powtórzeń i modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z dnia 16 czerwca 1992 r. sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z dnia 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.

Rada Gminy Słupno naruszyła również dyspozycję art. 15 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o p.z.p. poprzez sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego w granicach niezgodnych z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały:

- Nr 233/XXV/13 z dnia 1 marca 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupno;*
- Nr 27/VI/15 z dnia 27 lutego 2015 r. *zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*

w zakresie terenu położonego w Lizynie.

W tym miejscu organ nadzoru jest zobowiązany zwrócić uwagę na fakt, iż **przedmiotowy plan miejscowy obejmuje obszar o większym zasięgu, niż wynika to z uchwały inicjującej procedurę sporządzenia tego planu,** tj. z ww. uchwał Rady Gminy Słupno.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o p.z.p., w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której integralną częścią jest **załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu**. Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż załącznik graficzny do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę opisu obszaru objętego projektem planu, a jego funkcją jest jednoznaczne wskazanie granic przyszłego planu. Powyższy przepis rozumieć należy w ten sposób, iż to wstępne ustalenie granic obszaru objętego planem jest wiążące w dalszej części procedury uchwalania planu (*vide* wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt II SA/Łd 759/10).

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 4 listopada 2008 r., sygn. akt II SA/Bk 394/08: *„Organ planistyczny nie może bowiem w ramach ustaleń, wykroczyć poza granice opracowania planu wyznaczone uchwałą intencyjną. **Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawsze powinien się pokrywać z obszarem zakreślonym w uchwale o przystąpieniu do sporządzania tego planu**, podjętej w oparciu o art. 14 ust. 1 – 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (intencyjnej).".*

Tymczasem z przeprowadzonej przez organ nadzoru analizy: uchwały intencyjnej wraz z załącznikami graficznymi, uchwalonego planu miejscowego wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, wynika w sposób jednoznaczny, iż **ustalenia przedmiotowego planu dla jednostki terenowej R i KDL – projektowanej ulicy lokalnej - załącznik Nr 8, wykraczają poza granice opracowania planu wyznaczone uchwałą intencyjną.**

Niejako na marginesie wskazać również należy, iż w odniesieniu do terenu rolnego oznaczonego symbolem R, o którym mowa w § 17 uchwały, na którym dopuszczono realizację *„przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, związanych z gruntami rolnymi"*, nie określono jakichkolwiek parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganych na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. Tymczasem stosownie do ustaleń art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), gruntami rolnymi, w rozumieniu tej ustawy, są m.in. grunty:

- pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu;
- pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych.

Brak określenia wszystkich wymaganych przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. uniemożliwia faktyczną ich realizację.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie

trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność wyeliminowania części ustaleń z obrotu prawnego.

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

- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi;
- art. 15 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o p.z.p., w zakresie obligatoryjności formułowania ustaleń planistycznych w odniesieniu do obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. i § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie jednoznacznego określenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu a także gabarytów obiektów;
- art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., a także § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w kontekście obowiązku zawarcia ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- art. 15 ustawy o p.z.p. oraz art. 7 Konstytucji RP w zakresie przestrzegania granic kompetencji do formułowania ustaleń w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., 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 wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 112/XXII/16 Rady Gminy Słupno z dnia 29 marca 2016 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno"*, w zakresie ustaleń:

- § 5 pkt 12 uchwały;
- § 14 ust. 2 pkt 5 uchwały;
- § 14 ust. 4 pkt 2 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanej (...) budowlanej (...)"*;
- § 14 ust. 4 pkt 3 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanych (...)"*;
- § 15 ust. 4 pkt 1 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanej (...)"*;
- § 15 ust. 4 pkt 2 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanej (...)"*;
- § 15 ust. 4 pkt 3 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...) budowlanych (...)"*;
- części tekstowej i graficznej stanowiącej załącznik nr 8 do uchwały, w zakresie terenów oznaczonych symbolami: R i KDL,

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

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

Wojewoda Mazowiecki:
Zdzisław Sipiera