WÓJT GMINY ZAŁUSKI
09-14[illegible]
pow. płoński, woj. Mazowieckie
tel.: 23 661-90-13

Załuski, 01 września 2026 r.

RZP.6727.172.2026

[redacted]

Nawiązując do wniosku z 01 września 2026 r. przekazuję w załączeniu wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostolin, gmina Załuski, zatwierdzonego Uchwałą Nr 32/X/2015 Rady Gminy Załuski z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragmenty terenu w miejscowości Gostolin (Dz. Urz. Woj. Maz. z 26 maja 2015 r., poz. 4854) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr LEX-I.431.75.2015.RM, dla nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne nr **47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 79/22, 79/23, 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 11/31, 11/32, 11/33, 11/34, 11/35, 11/36, 11/37, 11/38, 11/39, 11/40, 11/41 i 11/42** w obrębie 0002 Gostolin, w gminie Załuski.

Zgodnie z ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- działki ewidencyjne nr **47/3, 47/4, 79/22 i 79/23** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **symbol 10 MN;**
- działki ewidencyjne nr **47/6, 47/7 i 47/8** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **symbol 11 MN;**
- działki ewidencyjne nr **47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16 i 47/17** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **symbol 12 MN;**
- działka ewidencyjna nr **47/5** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położona jest na terenie przeznaczonym pod poszerzenie dróg publicznych wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji – symbol **8KDW/E/G/W/K/T;**
- działka ewidencyjna nr **47/9** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położona jest na terenie przeznaczonym pod poszerzenie dróg publicznych wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji – symbol **9KDW/E/G/W/K/T;**
- działka ewidencyjna nr **47/18** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położona jest na terenie przeznaczonym pod poszerzenie dróg publicznych wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji – symbol **10KDW/E/G/W/K/T;**
- działki ewidencyjne nr **51/1 i 51/3** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **symbol 3 MN;**

- działki ewidencyjne nr **51/2 i 51/4** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położona są na terenie przeznaczonym pod:

  - poszerzenie dróg publicznych wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji – symbol **2KDW/E/G/W/K/T;**

  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **symbol 3 MN;**

- działki ewidencyjne nr **11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 11/33, 11/34, 11/35, 11/36, 11/37, 11/38, 11/39, 11/40, 11/41** i **11/42** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **symbol 5 MN;**

- działka ewidencyjna nr **11/31** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położona jest na terenie przeznaczonym pod:

  - poszerzenie dróg publicznych wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji – symbol **4KDW/E/G/W/K/T;**

  - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **symbol 5 MN;**

- działka ewidencyjna nr **11/32** w obrębie **0002 Gostolin**, w gminie **Załuski,** położona jest na terenie przeznaczonym pod poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji – symbol **4KD-D/E/G/W/K/T.**

W załączeniu:

1. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostolin, gmina Załuski wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego;
2. Wyrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostolin – skala 1:2000;
3. Wyrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostolin – skala 1:1 000;
4. Wyrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostolin – skala 1:1 000.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Z up. WÓJTA

Magdalena Swoch-Gaździkowska

Kierownik

Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 150 zł 00 gr
zgodnie z ustawą z 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zm.).

Przygotował:
Referat Zagospodarowania Przestrzennego
MCZ

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostolin, gmina Załuski, zatwierdzonego Uchwałą Nr 32/X/2015 Rady Gminy Załuski z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragmenty terenu w miejscowości Gostolin (Dz. Urz. Woj. Maz. z 26 maja 2015 r., poz. 4854) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr LEX-I.431.75.2015.RM

1) **UCHWAŁA NR 32/X/2015**

RADY GMINY ZAŁUSKI

z dnia 25 marca 2015 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragmenty terenu w miejscowości Gostolin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015, poz. 199) Rada Gminy Załuski uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmujący fragmenty terenu w miejscowości Gostolin zwany dalej „planem" stwierdzając zgodność planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski", uchwalonego uchwałą nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r.
2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:
   1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu":
      - załącznik nr 1.1 – Gostolin działka nr 3,
      - załącznik nr 1.2 – Gostolin działki nr 49, 51, 59/1, 78,
      - załącznik nr 1.3 – Gostolin działka nr 11,
      - załącznik nr 1.4 – Gostolin działki nr 63/3 – 63/33,
      - załącznik nr 1.5 –Gostolin działki nr 34/3, 35, 37, 47/1;
   2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Załuski o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Załuski o sposobie realizacji, 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. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;

2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku; przed nieprzekraczalną linię zabudowy nie dopuszcza się wysunięcia żadnych elementów budynku;
5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi więcej niż 80% powierzchni ogrodzenia;
6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, bez schodów, ramp, tarasów;
7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
9) **usługach podstawowych i nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, ochrony zdrowia, rzemiosła, kultury, administracji zaspokajające potrzeby mieszkańców typu: placówka handlowa, gabinet lekarski, apteka, punkt napraw itp., które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN;**
   2) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R, 2R, 3R, 4R;**
   3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS;**
   4) teren zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **ZK/WS;**
   5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczone symbolami **1KD-D/E/G/W/K/T, 2KD-D/E/G/W/K/T, 3KD-D/E/G/W/K/T, 4KD-D/E/G/W/K/T, 5KD-D/E/G/W/K/T, 6KD-D/E/G/W/K/T, 7KD-D/E/G/W/K/T;**
   6) tereny dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczone symbolami **1KDW/E/G/W/K/T, 2KDW/E/G/W/K/T, 3KDW/E/G/W/K/T, 4KDW/E/G/W/K/T, 5KDW/E/G/W/K/T, 6KDW/E/G/W/K/T, *7KDW/E/G/W/K/T,* 8KDW/E/G/W/K/T, 9KDW/E/G/W/K/T, 10KDW/E/G/W/K/T.**
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
3) dopuszczenie lokalizowania szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1 m^2 na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;
4) dopuszczenie realizacji ogrodzeń wydzielających działki inwestycyjne, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:
   a) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg,
   b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2,0 m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu średniego i niskiego ciśnienia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia lokalizację ogrodzenia należy uzgodnić z właścicielem gazociągu,
   c) lokalizację szafek gazowych należy uzgadniać z właścicielem sieci gazowej.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz ochrony zlewni i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakaz zachowania na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakaz ochrony istniejącej zieleni na terenie **ZK/WS**;
4) nakaz wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej na terenach **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN** od strony terenów **1R**, **2R**, **3R**, **4R** o szerokości minimum 2m;
5) nakaz zastosowania źródeł energii grzewczej w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów i pyłów do atmosfery;
6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
7) dopuszczenie możliwości zmiany ukształtowania powierzchni terenu w zakresie ± 1,0 m w stosunku do istniejącego poziomu terenu.

§ 6

Na obszarze objętym planem nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

Nie wyznacza się terenów, dla których należy ustalać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. Dla terenów **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych i nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   4) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego maksymalnie trzystanowiskowego budynku garażowego lub budynku gospodarczo-garażowego;
   5) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m^2;
   6) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 90 m^2;
   7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 280 m^2;
   8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
   9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
   10) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
   11) zastosowanie dachówki w barwie ceglasto – czerwonej, grafitowej lub brązowej;
   12) wysokość budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
   13) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
   14) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
   15) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
   16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki;
   17) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny od strony dróg a linią zabudowy.

2. Ustalenia dla terenów **1R**, **2R**, **3R**, **4R** ustala się:
   1) zakaz zabudowy;
   2) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych;
   3) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych (stawów), zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **1WS**, **2WS**, **3WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) zakaz wszelkiego grodzenia;
   2) utrzymanie, ochronę i przepływ wód powierzchniowych;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu **ZK/WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) utrzymanie, ochronę wód powierzchniowych z dopuszczeniem lokalizacji nowych zbiorników wodnych;
   2) zagospodarowanie terenu zielenią i uzupełnienie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego;
   3) zakaz zabudowy za wyjątkiem lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnych;
   4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
   5) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych;
   6) dopuszczenie lokalizacji kładek i pomostów;
   7) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych o nawierzchni przepuszczalnej;
   8) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9

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

§ 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
   1) minimalna szerokość frontu działki:
      a) na terenie: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **11MN**, **12MN** – 20,0 m,
      b) na terenie: **8MN** – 30,0 m,
      c) na terenie: **9MN** – 24,0 m,
      d) na terenie: **10MN** – 30,0 m,
      e) warunek minimalnej szerokości frontu działki nie musi być spełniony dla działek położonych przy placu do zawracania na terenie **1MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **8MN**, **9MN**, **10M**, **11MN** oraz dla działki położonej na terenie **6MN** oznaczonej, w dniu uchwalenia planu, w ewidencji gruntów i budynków numerem 63/14;
   2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
      a) na terenie: **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** – 1200 m^2,
      b) na terenie: **3MN** – 1000 m^2,
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub drogi wewnętrznej:
      a) na terenie: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** – 90° plus minus 10°,
      b) na terenie: **4MN** i **5MN** – od 70° do 110°.
2. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) na terenach: **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** – 1200 m^2,

2) na terenie: **3MN** – 1000 m^2,

5. Dopuszczenie przyłączenia terenu **1WS** do działki budowlanej bezpośrednio przylegającej do terenu **1WS**, a położonej na terenie **1MN**.
6. Dopuszczenie podziału terenu **ZK/WS** w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu **ZK/WS**, a położonych na terenie **2MN**, **3MN** lub **4MN**.
7. Dopuszczenie podziału terenu **1R**, **3R** oraz terenu **2WS** w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu **1R** lub **3R**, a położonych na terenie **8MN** lub **10MN**.
8. Dopuszczenie podziału terenu **2R**, **4R oraz terenu 3WS** w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu **2R** lub **4R**, a położonych na terenie **9MN** lub **11MN**.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
3) nakaz uwzględnienia położenia części terenu na obszarze wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych oraz częściowo w granicach obszaru o największych zasobach wód podziemnych;
4) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony, dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym;
5) zakaz sadzenia drzew i krzewów na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
6) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia i likwidację pasów technologicznych.

§12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

2) w zakresie systemów komunikacji:
   a) tereny pod poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczone symbolem **1KD-D/E/G/W/K/T**,

3) **2KD-D/E/G/W/K/T**, **3KD-D/E/G/W/K/T**, **4KD-D/E/G/W/K/T**, **5KD-D/E/G/W/K/T**, **6KD-D/E/G/W/K/T**, **7KD-D/E/G/W/K/T** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,

a) tereny dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczone symbolami **1KDW/E/G/W/K/T**, **2KDW/E/G/W/K/T**, **3KDW/E/G/W/K/T**, **4KDW/E/G/W/K/T**,

4) **5KDW/E/G/W/K/T**, **6KDW/E/G/W/K/T**, **7KDW/E/G/W/K/T**, **8KDW/E/G/W/K/T**, **9KDW/E/G/W/K/T**, **10KDW/E/G/W/K/T** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,

a) obsługę komunikacyjną:

- terenu **1MN** z terenu drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonego symbolem **1KDW/E/G/W/K/T** oraz z drogi gminnej będącej poza obszarem planu,
- terenu **2MN** z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **1KD-D/E/G/W/K/T**, a także z drogi gminnej będącej poza obszarem planu oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **2KD-D/E/G/W/K/T**,
- terenu **3MN** z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **3KD-D/E/G/W/K/T** oraz z drogi gminnej będącej poza obszarem planu, a także z terenu drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **3KDW/E/G/W/K/T**,
- terenu **4MN** z terenu drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **3KDW/E/G/W/K/T**, a także z drogi gminnej będącej poza obszarem planu,
- terenu **5MN** z drogi gminnej będącej poza obszarem opracowania planu poprzez teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **4KD-D/E/G/W/K/T** oraz z terenu drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **4KDW/E/G/W/K/T**,
- terenu **6MN** z terenu drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **5KDW/E/G/W/K/T**, a także z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **5KD-D/E/G/W/K/T**, jak również z drogi gminnej będącej poza obszarem planu,
- terenu **7MN** z terenu drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji

i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **5KDW/E/G/W/K/T**, a także z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **5KD-D/E/G/W/K/T** oraz z drogi gminnej będącej poza obszarem planu,

- terenu **8MN** z terenu drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **6KDW/E/G/W/K/T**, a także z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **6KD-D/E/G/W/K/T** oraz z drogi gminnej będącej poza obszarem planu,
- terenu **9MN** z terenu drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **7KDW/E/G/W/K/T**, a także z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonej symbolem **7KD-D/E/G/W/K/T** oraz z drogi gminnej będącej poza obszarem planu,
- terenu **10MN** z terenów dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonych symbolami **8KDW/E/G/W/K/T** i **10KDW/E/G/W/K/T**,
- terenu **11MN** z terenów dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonych symbolami **8KDW/E/G/W/K/T**, **9KDW/E/G/W/K/T** i **10KDW/E/G/W/K/T**,
- terenu **12MN** z terenów dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonych symbolami **9KDW/E/G/W/K/T** i **10KDW/E/G/W/K/T**,

5) dopuszczenie budowy nowej oraz zachowanie, przebudowę, rozbudowę istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji na terenie **1KD-D/E/G/W/K/T**, **2KD-D/E/G/W/K/T**, **3KD-D/E/G/W/K/T**, **4KD-**

6) **D/E/G/W/K/T**, **5KD-D/E/G/W/K/T**, **6KD-D/E/G/W/K/T**, **7KD-D/E/G/W/K/T** zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie budowy nowej oraz zachowanie, przebudowę, rozbudowę istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji na terenie **1KDW/E/G/W/K/T**, **2KDW/E/G/W/K/T**, **3KDW/E/G/W/K/T**,

8) **4KDW/E/G/W/K/T**, **5KDW/E/G/W/K/T**, **6KDW/E/G/W/K/T**, **7KDW/E/G/W/K/T**, **8KDW/E/G/W/K/T**, **9KDW/E/G/W/K/T**, **10KDW/E/G/W/K/T** zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie utrzymania, remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** z uwzględnieniem § 8 ust. 1 pkt 17 oraz na terenie **1R**, **2R**, **3R**, **4R** i na terenie

10) **ZK/WS**;

11) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**,

12) **12MN**,

a) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,

13) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci,

b) dopuszczenie lokalizacji na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** zbiorników na gaz płynny,

14) w zakresie zaopatrzenia w wodę: podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;

15) w zakresie sieci kanalizacyjnej:

a) odprowadzanie ścieków bytowych:

- docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z których będą one wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, zamiennie dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków o ile nie pogorszy to stosunków wodnych,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z trenów **1KD-D/E/G/W/K/T**, **2KD-D/E/G/W/K/T**, **3KD-D/E/G/W/K/T**, **4KD-D/E/G/W/K/T**, **5KD-D/E/G/W/K/T**, **6KD-D/E/G/W/K/T**, **7KD-D/E/G/W/K/T** i z terenów **1KDW/E/G/W/K/T**, **2KDW/E/G/W/K/T**, **3KDW/E/G/W/K/T**, **4KDW/E/G/W/K/T**, **5KDW/E/G/W/K/T**, **6KDW/E/G/W/K/T**, **7KDW/E/G/W/K/T**, **8KDW/E/G/W/K/T**, **9KDW/E/G/W/K/T**, **10KDW/E/G/W/K/T** poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;

17) wszelkie kolizje sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji wodnych należy realizować po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia z właściwą jednostką melioracji wodnych;

18) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach **1KD-D/E/G/W/K/T**, **2KD-D/E/G/W/K/T**, **3KD-D/E/G/W/K/T**, **4KD-D/E/G/W/K/T**, **5KD-D/E/G/W/K/T**, **6KD-D/E/G/W/K/T**, **7KD-D/E/G/W/K/T**, **1KDW/E/G/W/K/T**,

19) **2KDW/E/G/W/K/T**, **3KDW/E/G/W/K/T**, **4KDW/E/G/W/K/T**, **5KDW/E/G/W/K/T**, **6KDW/E/G/W/K/T**, **7KDW/E/G/W/K/T**, **8KDW/E/G/W/K/T**, **9KDW/E/G/W/K/T**, **10KDW/E/G/W/K/T**, dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **1WS**, **2WS**, **3WS**, **ZK/WS**;

20) należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej;

21) nakaz gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** w wysokości 25%;

2) dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **1R**, **2R**, **3R**, **4R** w wysokości 25%;

3) dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS** w wysokości 25%;

4) dla terenu zieleni krajobrazowej, oznaczonego symbolem **ZK/WS** w wysokości 25%;

5) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonych symbolami **1KD-D/E/G/W/K/T**, **2KD-D/E/G/W/K/T**, **3KD-D/E/G/W/K/T**, **4KD-D/E/G/W/K/T**, **5KD-D/E/G/W/K/T**, **6KD-D/E/G/W/K/T**, **7KD-D/E/G/W/K/T**, w wysokości 25%;

6) dla terenów dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji i telekomunikacji, oznaczonych symbolami **1KDW/E/G/W/K/T**, **2KDW/E/G/W/K/T**, **3KDW/E/G/W/K/T**, **4KDW/E/G/W/K/T**, **5KDW/E/G/W/K/T**,

22) **6KDW/E/G/W/K/T**, **7KDW/E/G/W/K/T**, **8KDW/E/G/W/K/T**, **9KDW/E/G/W/K/T**, **10KDW/E/G/W/K/T** w wysokości 25%;

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Edward Aleksandrowski

WOJEWODA MAZOWIECKI
LEX-I.4131.75.2015.RM

Warszawa, 24 kwietnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 32/X/2015 Rady Gminy Załuski z dnia 25 marca 2015 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragmenty terenu w miejscowości Gostolin*, w części dotyczącej ustaleń:

- § 8 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- § 10 ust. 4 uchwały;
- § 10 ust. 5 uchwały;
- § 10 ust. 6 uchwały;
- § 10 ust. 7 uchwały;
- § 10 ust. 8 uchwały;
- § 11 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania *„do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, (...) , dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym (...)*;
- § 11 pkt 6 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) i likwidację pasów technologicznych (...)"*;
- § 12 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) i rozbudowy istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (...)"*, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R;
- § 12 pkt 5 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) na warunkach określonych przez gestora sieci,"*;
- § 12 pkt 6 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) na warunkach określonych przez gestora sieci,"*;
- § 12 pkt 7 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) na zasadach określonych przez gestora sieci (...)"*;
- § 12 pkt 10 uchwały.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 25 marca 2015 r. Rada Gminy Załuski, podjęła uchwałę Nr 32/X/2015 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragmenty terenu w miejscowości Gostolin.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p."*.

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

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

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

Natomiast 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.), każdy grunt rolny stanowiący użytki rolne klas I-III, dla którego ustalono w planie miejscowym przeznaczenie

inne niż rolnicze lub leśne, wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na zmianę ich przeznaczenia. Wymóg uzyskania powyższej zgody, wynika również z art. 17 pkt 8 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W myśl art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi są grunty: określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, 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, parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych, pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk i oczek wodnych oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Skoro zatem ustawodawca w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p., wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów rolnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym ochrona gruntów rolnych polega na: ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

W tym miejscu podkreślić także należy, iż decyzja wydawana na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ma charakter uznaniowy. Ustawa ta jedynie w art. 6 ust. 1 odnosi się do kwestii przesłanek, jakimi winien kierować się organ przy kwalifikowaniu gruntu leśnego do odmiennego przeznaczenia. Zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 ww. ustawy, na cele nierolnicze i nieleśne, powinny być przeznaczane przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów, jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Taka konstrukcja rozstrzygnięcia oznacza, iż właściwemu organowi pozostawiono ocenę każdej konkretnej sytuacji faktycznej przy zastosowaniu jego najlepszej merytorycznej wiedzy.

Istotę naruszenia, przez Radę Gminy Załuski, prawa w tym zakresie stanowią ustalenia, o których mowa w:

- **§ 8 ust. 2 pkt 4** uchwały, w brzmieniu: *„2. Ustalenia dla terenów 1R, 2R, 3R, 4R ustala się: (...) 4) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.";*
- **§ 12 pkt 4** uchwały, w zakresie sformułowania *„W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) dopuszczenie utrzymania, remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN z uwzględnieniem § 8 ust. 1 pkt 17 oraz na terenie 1R, 2R, 3R, 4R i na terenie ZK/WS".*

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R dopuszczono możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na gruntach rolnych stanowiących użytki klasy III, bez uzyskania stosownej zgody na zmianę

przeznaczenia. Co więcej z dokumentacji prac planistycznych wynika, że Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 14 stycznia 2014 r., znak: GZ.tr.057-602-528-1/13, podtrzymał w mocy swoją wcześniejszą decyzję z dnia 20 listopada 2013 r., znak: GZ.tr.057-602-528/13, w której nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III, o powierzchni 0,2389 ha, położonych w części działek ewidencyjnych nr: 35 i 37, w obrębie ewidencyjnym Gostolin, na terenie gminy Załuski. Organ nadzoru wskazuje, że m.in. pojęcie *urządzeń infrastruktury technicznej* określone zostało w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), do którego odwołuje się także art. 2 pkt 13 ustawy o p.z.p. Zgodnie z ww. przepisem ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych itelekomunikacyjnych"*.

W ocenie organu nadzoru, dopuszczenie możliwości lokalizacji sieci, obiektów a także urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z produkcją rolniczą na gruntach rolnych wymaga wyznaczenia terenów dla ich lokalizacji i uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Brak stosownych zgód stanowi naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 3, art. 17 pkt 8 ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stanowiąc istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego, które skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w odniesieniu do ustaleń § 8 ust. 2 pkt 4 oraz § 12 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) i rozbudowy istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (...)"*, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R.

Zgodnie z dyspozycją 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, że w ustaleniach, o których mowa w:

- **§ 11 pkt 4** uchwały, w brzmieniu: *„W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: (...) 4) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony, dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym;"*;
- **§ 11 pkt 6** uchwały, w brzmieniu: *„W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: (...) 6) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia i likwidację pasów technologicznych."*;
- **§ 12 pkt 5 lit. a** uchwały, w brzmieniu: *„W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną: a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci."*;
- **§ 12 pkt 6 lit. a** uchwały, w brzmieniu: *„W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci."*;
- **§ 12 pkt 7** uchwały, w brzmieniu: *„W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) 7) w zakresie zaopatrzenia*

w wodę: podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci (...)";

- § 12 pkt 10 uchwały, w brzmieniu: „*W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się: (...) 10) wszelkie kolizje sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji wodnych należy realizować po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia z właściwą jednostką melioracji wodnych;* ",

sformułowano ustalenia wykraczające poza zakres wynikający z art. 15 ustawy o p.z.p. W przytoczonych powyżej ustaleniach, Rada Gminy Załuski uzależniła możliwość dokonania określonych czynności od uzyskania uzgodnienia oraz na warunkach udzielanych przez zarządców sieci (wodnej, gazowej, elektrycznej), przedsiębiorstwa energetycznego, czy też właściwej jednostki melioracji wodnych, tj. wprowadzono ustalenia warunkowe, obowiązujące na wypadek wystąpienia zdarzenia przyszłego i niepewnego. Przepisy te zamieszczono wśród ustaleń dotyczących: modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji, a także szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu.

Zdaniem organu nadzoru wskazane powyżej uregulowania uchwały, wykraczają poza przyznaną kompetencję do określenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyrażoną w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. Zakres przedmiotowy i granice tej kompetencji skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587), zgodnie z którym, wspomniane zasady powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Organ nadzoru wskazuje zatem, iż w:

- § 11 pkt 4 uchwały, zawarto ustalenia bez stosownej kompetencji; z żadnego przepisu prawa materialnego nie wynika obowiązek dokonywania uzgodnień z zarządcą linii; brak również jakichkolwiek podstaw prawnych do cedowania na zarządcę linii możliwości decydowania o sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie oddziaływania linii; jedyne kompetencje w tym zakresie wynikają z władztwa planistycznego gminy unormowanego w art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym; powyższe stanowi o przekroczeniu kompetencji oraz o naruszeniu wskazanych powyżej przepisów dotyczących władztwa planistycznego gminy;
- § 12 pkt 5 lit. a i § 12 pkt 6 lit. a uchwały, zawarto ustalenia, które zostały już uregulowane w art. 7 oraz art. 9 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.), jak również w § 8 ust. 1, w tym w szczególności w pkt 5, rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1059), a także uregulowane zostały w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.), w tym w szczególności w §§ 6 – 8; powyższe stanowi o braku kompetencji do formułowania, w ramach ustaleń planu miejscowego, ww. kwestii;
- § 12 pkt 7 uchwały, zawarto ustalenia, które zostały już uregulowane w art. 15 (w szczególności w art. 15 ust. 4) oraz art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139);

powyższe stanowi o braku kompetencji do formułowania, w ramach ustaleń planu miejscowego, ww. kwestii;

- § 12 pkt 10 uchwały, regulują kwestie, które zostały już uregulowane w przepisach ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469), w szczególności zaś w art. 70 do 78; brak tym samym podstaw prawnych do nakładania obowiązków wynikających z tego tytułu; wskazać przy tym należy, że obowiązek uzgodnienia z właściwym organem w sprawach melioracji, podlegają jedynie decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 1 i art. 59, w związku z art. 53 ust. 4 pkt 6 i art. 64 ust. 1 ustawy o p.z.p.; powyższe stanowi o braku kompetencji do formułowania, w ramach ustaleń planu miejscowego ww. kwestii.

Nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania, zgód (dokonania uzgodnień), uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. W judykaturze, poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielono m.in. w prawomocnych orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r., Sygn. akt II OSK 124/11;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w wyroku z dnia 27 sierpnia 2013 r., Sygn. akt II SA/Wr 475/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 27 listopada 2013 r., Sygn. akt IV SA/Wa 1705/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 18 grudnia 2013 r., Sygn. akt IV SA/Wa 1783/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 30 grudnia 2013 r., Sygn. akt IV SA/Wa 1851/13.

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

Zdaniem organu nadzoru zamieszczanie w treści planu norm otwartych, odsyłających do odrębnych i nie przewidzianych przepisami prawa procedur, jak również nie wyrażających treści normatywnej, jest niedopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego i powoduje, że zamieszczane w planie normy prawa materialnego stają się w ten sposób niedookreślone. Kwestionowane zapisy planu naruszają przepisy prawa i ingerują w kompetencje organów poprzez wprowadzenie dodatkowego wymogu, wykraczającego poza powszechnie obowiązujące prawo. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Rada gminy nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji i rozszerzającego stosowania zapisów ustawowych. Uchwała w sprawie planu miejscowego winna być sformułowana w sposób jasny, czytelny i jednoznaczny, a w swojej treści winna wyraźnie precyzować wszelkie kwestie, które normuje. Uzależniając realizację ustaleń planu od uzgodnień oraz warunków określonych przez inne organy, instytucje, czy przedsiębiorstwa wprowadza w stan niepewności obywateli, co do uregulowań planu miejscowego, którego zadaniem jest przecież kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności. Dziedzina ta wymaga trwałości postanowień. Co więcej, wprowadzenie powyższych ustaleń, pozostaje w sprzeczności z zasadą określoną w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którą, wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zdaniem organu nadzoru, przepisy prawa nie dają możliwości wprowadzenia do planu miejscowego ustaleń warunkowych. Takie działanie można zresztą również kwalifikować, jako

obejście przepisów o trybie przyjmowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skoro w razie spełnienia określonych warunków, regulacje te byłyby stosowane, jako plan miejscowy dla tych obszarów, bez uprzedniego przeprowadzenia postępowania w przedmiocie uchwalenia planu miejscowego, w tym zakresie. Zgodnie z art. 27 ustawy o p.z.p., zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z przytoczonymi powyżej ustaleniami **§ 11 pkt 4** i 6 uchwały, szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasie uciążliwości linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obowiązują do czasu jej likwidacji lub skablowania, przy czym z ustaleń planu nie wynika zarówno nakaz jej skablowania, jak i likwidacji, nie wskazano także nowych przebiegów owych linii, jak również nie określono terminu tymczasowego użytkowania w wyznaczonym obrębie korytarzy elektroenergetycznych (*vide* art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo *„szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym"*, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą procedurę *„scalania i podziału nieruchomości"*, o której mowa w Dziale III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *„ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego"*.

Zaznaczyć należy, że z ustaleń przedmiotowego planu miejscowego wynika, iż sformułowano ustalenia dotyczące procedury *podziału nieruchomości*. Tymczasem ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje w sposób jednoznaczny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych, że są to dwie różne, odrębne procedury. Artykuł 1 ust. 1 ww. ustawy stanowi, iż *„Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości"*. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy. Otóż na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. *„Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości"*, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich, tj. Rozdział 1 pn. *„Podziały nieruchomości"* oraz Rozdział 2 pn. *„Scalanie i podział nieruchomości"*. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż kwestia (procedura) dotycząca *podziałów* nieruchomości, nie jest tożsama z procedurą *scalenia i podziału*.

Na tym tle w sposób wyraźny widać naruszenia przepisów prawa, w tym zakresie, zawarte w **§ 10** uchwały, w brzmieniu: *„1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:*
1) minimalna szerokość frontu działki:
a) na terenie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 11MN, 12MN – 20,0 m,
b) na terenie: 8MN – 30,0 m,
c) na terenie: 9MN – 24,0 m,
d) na terenie: 10MN – 30,0 m,
e) warunek minimalnej szerokości frontu działki nie musi być spełniony dla działek położonych przy placu do zawracania na terenie 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10M, 11MN oraz dla działki położonej na terenie 6MN oznaczonej, w dniu uchwalenia planu, w ewidencji gruntów i budynków numerem 63/14;
2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) na terenie: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – 1200 m^2,
b) na terenie: 3MN – 1000 m^2,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub drogi wewnętrznej:
a) na terenie: 1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – 90^0 plus minus 10^0,
b) na terenie: 4MN i 5MN – od 70^0 do 110^0.
2. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
1) na terenach: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – 1200 m^2,
2) na terenie: 3MN – 1000 m^2.
5. Dopuszczenie przyłączenia terenu 1WS do działki budowlanej bezpośrednio przylegającej do terenu 1WS, a położonej na terenie 1MN.
6. Dopuszczenie podziału terenu ZK/WS w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu ZK/WS, a położonych na terenie 2MN, 3MN lub 4MN.
7. Dopuszczenie podziału terenu 1R, 3R oraz terenu 2WS w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu 1R lub 3R, a położonych na terenie 8MN lub 10MN.
8. Dopuszczenie podziału terenu 2R, 4R oraz terenu 3WS w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu 2R lub 4R, a położonych na terenie 9MN lub 11MN."

Z literalnego brzmienia § 10 uchwały wynika, iż w ustaleniach tych uregulowano kwestie dotyczące zarówno procedury *scalania i podziału nieruchomości*, jak i *podziału* nieruchomości. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., **nie upoważniały rady gminy do określenia jakichkolwiek 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.). Biorąc pod uwagę fakt, iż uchwałę o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego podjęto przed 21 października 2010 r. to organ uchwałodawczy nie był nawet uprawniony do formułowania ustaleń dotyczących określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, bowiem ustalenia w tym zakresie dopuszczone zostały przez ustawodawcę na mocy art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p., jedynie dla procedur planistycznych rozpoczętych po zmianie ustawy o p.z.p.

Pozostałe ustalenia należy potraktować, jako wykroczenie poza przyznane organom gminy, granice kompetencji do określenia w planie miejscowym. Przytoczone powyżej ustalania wykraczają poza kompetencje, o których mowa w art. 7 Konstytucji RP, w związku z art. 15 ustawy o p.z.p., w szczególności zaś wyrażonym w jej ust. 2 pkt 8. Brak jest bowiem podstaw prawnych, by w planie miejscowym regulować kwestie dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości.

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

organ (organ wykonawczy gminy) w postępowaniu administracyjnym (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zawierając regulację odnoszącą się do podziałów nieruchomości, rada naruszyła tym samym dyspozycję art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o p.z.p., wykraczając poza zakres delegacji ustawowej określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał radzie do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wkroczyła również w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy, bowiem to wójt, burmistrz albo prezydent miasta po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego decyduje, czy podział jest dopuszczalny, czy też nie, a winno to wynikać z określonego planem przeznaczenia terenu oraz z możliwości zrealizowania określonych planem warunków zabudowy i oceniane będzie w postępowaniu administracyjnym.

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 Załuski, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest bowiem 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"*. Powyższe oznacza, że przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, Rada Gminy Załuski nie powinna wprowadzać do planu miejscowego regulacji, które wykraczają poza granice upoważnienia zawartego w przepisach: art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p. oraz § 3, 4 i 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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, iż przedmiotowa kwestia była już przedmiotem wielokrotnych orzeczeń sądowych. Poglądy zbieżne z poglądami organu nadzoru odnaleźć możemy m.in. w prawomocnych zaprezentowano m.in. na analogie stanu faktycznego i prawnego, niniejszej części uzasadnienia, m.in. z prawomocnymi orzeczeniami:

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. w sprawie Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 lipca 2014 r. w sprawie Sygn. akt IV SA/Wa 595/14;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie Sygn. akt IV SA/Wa 2673/12;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 lutego 2014 r. w sprawie Sygn. akt IV SA/Wa 897/13;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 5 marca 2012 r. w sprawie Sygn. akt II SA/Gl 853/11;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 stycznia 2011 r. w sprawie Sygn. akt II OSK 2335/10.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przepisie tym ustawodawca jednoznacznie wskazał, iż każde naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, wywołuje sankcje w postaci konieczności stwierdzenia nieważności uchwały, bez ich wartościowania z uwagi na stopień naruszeń. Naruszenia te legły u podstaw wydanego rozstrzygnięcia nadzorczego. Z kolei brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia należy traktować, jako istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 32/X/2015 Rady Gminy Załuski z dnia 25 marca 2015 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującego fragmenty terenu w miejscowości Gostolin*, w części dotyczącej ustaleń:

- § 8 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- § 10 ust. 4 uchwały;
- § 10 ust. 5 uchwały;
- § 10 ust. 6 uchwały;
- § 10 ust. 7 uchwały;
- § 10 ust. 8 uchwały;
- § 11 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania *„do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, (...) , dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym (...)*;
- § 11 pkt 6 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) i likwidację pasów technologicznych (...)"*;
- § 12 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) i rozbudowy istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (...)"*, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R;
- § 12 pkt 5 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) na warunkach określonych przez gestora sieci,"*;
- § 12 pkt 6 lit. a uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) na warunkach określonych przez gestora sieci,"*;
- § 12 pkt 7 uchwały, w zakresie sformułowania *„(...) na zasadach określonych przez gestora sieci (...)"*;
- § 12 pkt 10 uchwały,

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:
wz. Dariusz Piątek
Wicewojewoda Mazowiecki

Wypis wraz z rozstrzygnięciem zawiera 22 kart

Załuski, 01 września 2026 r.

WÓJT GMINY ZAŁUSKI
09-142 Załuski
pow. płoński, woj. Mazowieckie
tel.: 23 661-90-13

Przygotował:
Referat Zagospodarowania Przestrzennego
MCZ

Z up. WÓJTA
Magdalena Swoch-Gaździkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego