

UCHWAŁA Nr XII/92/11
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI
z dnia 24 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w wykonaniu uchwały Nr XXXIX/323/10 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, stwierdzając zgodność niniejszej zmiany planu z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Mińsk Mazowiecki, uchwala się co następuje:

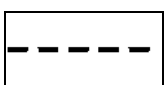
ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

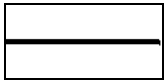
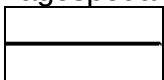
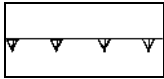
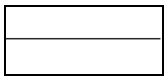
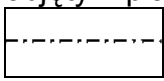
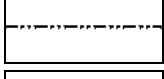
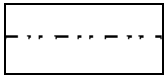
§1.
OBSZAR OBJĘTY PLANEM

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 223 z 2004 r. poz. 5975 dla 3 obszarów, których granice określa rysunek planu.
2. Objęte niniejszą uchwałą ustalenia w granicach określonych jak wyżej, zwane są dalej **zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki**, a w skrócie planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 (plansze nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4) do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.
ZAKRES STANOWIENIA RYSUNKU PLANU

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1)  granica obszaru objętego planem;

- 2)  granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4)  nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) oznaczenia i numery obszarów i terenów:
- (1)MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - (2)MN/U**, **(3)MN/U1**, **(3)MN/U2**, **(3)MN/U3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
 - (1)KDL**, **(3)KDL** - tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
 - (1) KDD1**, **(1)KDD2**, **(3)KDD1**, **(3)KDD2** - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
 - (3)KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - (3)K** - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu (nie podlegają uchwaleniu):
- 1)  linie rozgraniczające dróg (ulic) położonych poza obszarem objętym planem ustalone w obowiązującym planie miejscowym;
- 2)  osie istniejących cieków wodnych;
- 3)  oś kolektora kanalizacji sanitarnej o średnicy 160 mm;
- 4)  oś sieci wodociągowej o średnicy 100 mm.
3. Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie zasadniczej, na której wykonany został rysunek planu.
4. (1) – liczba w nawiasie przed symbolami poszczególnych terenów oznacza numer obszaru zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

§3.

WYJAŚNIENIE POJĘĆ ZAWARTYCH W TEKŚCIE UCHWAŁY

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalenie rodzaju zabudowy, który może powstać na tym terenie;
- 2) zasadach zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć ustalenie linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, gabarytów obiektów, wysokości zabudowy, geometrii dachu, parametrów działek i zasad podziału nieruchomości, zasad ochrony i kształtowania: ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, przestrzeni

publicznych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 3) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o przeznaczeniach jednoznacznie określonych właściwym sobie symbolem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od drogi, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać jedynie takie fragmenty budynku jak schody, pochylnie, ganki, wejścia, balkony, nadwieszane fragmenty wyższych kondygnacji, okapy i tym podobne;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), to znaczy - nieruchomości 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;
- 6) działce ewidencyjnej - należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w § 9 ust. 1 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454);
- 7) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod budynki mieszkalne jednorodzinne, o których mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami), z wyłączeniem szeregowych, wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury, o których mowa w art. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane, garażami, budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojazdami i miejscami postojowymi, o których mowa w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą;
- 8) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod budynki mieszkalne jednorodzinne, o których mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami), z wyłączeniem szeregowych, pod budynki, w których wykonuje się usługi oraz pod budynki, w których wykonuje się usługi i jest w nich jeden lokal mieszkalny, wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury, o których mowa w art. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane, garażami, budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojazdami i miejscami postojowymi, o których mowa w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą;
- 9) terenie dróg publicznych - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod drogi publiczne, w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zmianami) oraz

rozporządzenia z dnia 2 marca 1999 r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 ze zmianami), wraz z obiektami infrastruktury technicznej i zielenią towarzyszącą;

- 10) terenie dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod drogi nie będące drogami publicznymi, to znaczy dojścia i dojazdy, o których mowa w § 14, 15, 16 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), wraz z obiektami infrastruktury technicznej i zielenią towarzyszącą;
- 11) obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 1 oraz urządzenia budowlane w rozumieniu w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami), służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, elektroenergetyce, ciepłownictwu, telekomunikacji, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 12) terenie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod obiekty infrastruktury technicznej, wraz z dojazdami, dojściami i miejscami postojowymi dla samochodów i innych pojazdów oraz zielenią towarzyszącą;
- 13) inwestycjach z zakresu infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć inwestycje drogowe i (lub) inwestycje z zakresu realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 14) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie czynności uznane za usługi w rozporządzeniu z dnia 29 października 2008 r. Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług PKWiU (Dz. U. z 2008 r. Nr 207, poz. 1293 ze zmianami);
- 15) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć inwestycję, o której mowa w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami);
- 16) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar przestrzeni publicznej, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 17) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 18) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą i (lub) przeznaczoną pod naziemne obiekty budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 1 oraz urządzenia budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami), w tym:
 - a) powierzchnię zabudowy budynków (w stanie wykończonym, to znaczy z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad), wyznaczoną ich konturem w rozumieniu § 63 ust.1 pkt 3 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r.

- Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454),
- b) powierzchnię zajęłą i (lub) przeznaczoną pod schody zewnętrzne, rampy, szklarnie, altany, szopy i inne obiekty małej architektury wyznaczoną ich konturem w rozumieniu jak wyżej,
 - c) powierzchnię zajęłą i (lub) przeznaczoną pod utwardzone, niezapewniające naturalnej wegetacji dojścia, dojazdy i miejsca postojowe,
 - d) powierzchnię zajęłą i (lub) przeznaczoną pod elementy ażurowe służące do wykonywania dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 19) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyłącznie nawierzchnię ziemną urządzoną, w sposób zapewniający naturalną wegetację, oraz wodę powierzchniową o dnie nieutwardzonym; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni tarasów, balkonów, loggii, ścian i dachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki oraz elementów ażurowych służących do wykonywania dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
 - 20) gabarytach obiektów – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji i szerokość frontu budynków;
 - 21) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnacje, o których mowa w § 3 pkt 16, 17, 18 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami);
 - 22) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami);
 - 23) geometrii dachu – należy przez to rozumieć kąt nachylenia połaci dachowych;
 - 24) froncie działki - należ przez to rozumieć część działki, o której mowa w § 2 pkt 5 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
 - 25) froncie budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku, usytuowaną wzdłuż frontu działki;
 - 26) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny oraz lokal przeznaczony na inne cele, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami);
 - 27) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w § 63 ust. 3 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454) w związku z art. 2 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 oraz art. 38 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
 - 28) ciekach wodnych – należy przez to rozumieć cieki naturalne oraz rowy, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zmianami); cieków wodnych w rozumieniu niniejszej uchwały nie stanowią rowy odwadniające drogi, o

których mowa w § 102 rozporządzenia z dnia 2 marca 1999 r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 ze zmianami);

- 29) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczonych prawem norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczonych prawem norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi;
- 30) wielofunkcyjności terenów zdefiniowanych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej i oznaczonych na rysunku planu symbolami **(2)MN/U, (3)MN/U1, (3)MN/U2, (3)MN/U3** – należy przez to rozumieć teren, na którym można realizować jeden ze wskazanych w § 3 pkt 8 niniejszej uchwały rodzajów budynków, dwa, albo wszystkie wskazane rodzaje budynków jednocześnie, pod warunkiem, że bez względu na to, który z nich się realizuje zasady zagospodarowania terenu są jednakowe;
- 31) miejscach postojowo – garażowych – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania położone w garażu lub (i) na powierzchni terenu.

ROZDZIAŁ 2

PRZEPISY OGÓLNE

§4.

PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

Ustala się, że w ramach obszarów objętych zmianą planu wyróżnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Szczegółowe ustalenia zawiera Rozdział 3 i rysunek planu.

§5.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1. Ustala się, że, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego polega na respektowaniu uwarunkowań i wymagań, o których mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), zachowaniu w możliwie największym stopniu dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oraz dokonaniu zmian tam, gdzie wymagają tego nowe uwarunkowania społeczno – gospodarcze.
- 2. Tam gdzie nie jest to sprzeczne z nowymi uwarunkowaniami społeczno – gospodarczymi, ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego, polegające na zachowaniu dotychczasowych:
 - 1) przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 2) gabarytów wysokości i geometrii dachów dla zabudowy projektowanej;
 - 3) linii zabudowy, szerokości frontów działek i układu drogowego.
- 3. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, polegające na:
 - 1) ustanowieniu wielofunkcyjności terenów oznaczonych na rysunku planu

- symbolami **(2)MN/U, (3)MN/U1, (3)MN/U2, (3)MN/U3**;
- 2) zmianie układu drogowego, celem ułatwienia funkcjonowania przyległych terenów;
 - 3) zmniejszeniu szerokości frontów działek i ich minimalnej powierzchni, powierzchni biologicznie czynnej oraz zmianie linii zabudowy, tam gdzie wymagają tego nowe uwarunkowania społeczno-gospodarcze;
 - 4) zakazie lokalizowania nośników reklamowych na drzewach, na obiektach małej architektury;
 - 5) nakazie, aby urządzenia techniczne takie jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne zostały wkomponowane w ogrodzenia lub inne obiekty budowlane;
 - 6) zakazie lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych w liniach rozgraniczających dróg oraz nakazie umieszczania w tych liniach obiektów małej architektury takich jak kosze na śmieci, oświetlenie.

§6.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) uciążliwość wykonywanych usług oraz infrastruktury technicznej musi zamykać się w granicach terenu, do którego powodujący uciążliwość ma tytuł prawny;
 - 2) obowiązek zastosowania odpowiednich środków mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **(1)MN, (2)MN/U, (3)MN/U1, (3)MN/U2, (3)MN/U3** należy utrzymać dopuszczalny poziom hałasu taki jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, o których mowa w art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami);
 - 4) zakazuje się wycinania i uszkodzania istniejących drzew z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności dokonania zabiegów pielęgnacyjnych i realizacji ustaleń planu;
 - 5) nakazuje się kompensację przyrodniczą w postaci nasadzeń – jedno drzewo wycięte – dwa posadzone;
 - 6) nakazuje się ochronę przez zasypaniem, zawężaniem i zaśmiecaniem istniejących cieków wodnych;
 - 7) dopuszcza się przełożenie cieków wodnych w inne miejsce oraz poprowadzenie pod ziemią w postaci rurociągów, pod warunkiem zachowania przepływu wody; ustalenia szczegółowe zawiera Rozdział 3;
 - 8) zakazuje się budowy obiektów budowlanych wymagających fundamentów na rowach poprowadzonych w rurociągach.
2. Stwierdza się, że na obszarach objętych granicami planu nie występują obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe w rozumieniu ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami). Jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu zostanie ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania, albo strefa przemysłowa to wszelkie prace na tym

obszarze, albo w tej strefie wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

3. Stwierdza się, że na obszarach objętych granicami planu nie występują obiekty poddane szczególnym formom ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zmianami). Jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obiekt zostanie objęty ochroną z mocy obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, to wszelkie prace z nim związane wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

§7.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Stwierdza się, że na obszarach objętych granicami planu:
 - 1) nie występują formy ochrony zabytków takie jak „zabytki”, „pomnik historii”, „park kulturowy” oraz nie ma obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
 - 2) nie znaleziono podstaw do uznania jakiegokolwiek obiektu za dobro kultury współczesnej.
2. Jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obiekt zostanie uznany za podlegający ochronie z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami), to wszelkie prace związane z tym obiektem oraz w otoczeniu niezbędnym do jego ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

§ 8.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Stwierdza się, że na obszarach objętych granicami planu nie występują określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszary przestrzeni publicznej oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 9.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, MAKSYMALNA I MINIMALNA 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, MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY, MINIMALNA LICZBA MIEJSC DO PARKOWANIA I SPOSÓB ICH REALIZACJI ORAZ LINIE ZABUDOWY I GABARYTY OBIEKTÓW

1. Ustaleniom planu podlegają następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy, wyrażona w procentach jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, przyjmując za 100% powierzchnię działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna, wyrażona w procentach, w stosunku do

powierzchni działki budowlanej, przyjmując za 100% powierzchnię działki budowlanej;

- 3) wysokość zabudowy;
 - 4) liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji;
 - 5) linie zabudowy;
 - 6) gabaryty obiektów;
 - 7) geometria dachu.
2. Ustala się, że:
- 1) linie zabudowy określa rysunek planu;
 - 2) ustalenia szczegółowe dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, gabarytów i geometrii dachów zawiera Rozdział 3;
 - 3) ustalenia szczegółowe dotyczące miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji zawiera §13.

§10.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKRŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMI

1. Stwierdza się, że na obszarach objętych planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Pozostałe ustalenia dotyczące terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zawierają § 6 i §7.

§11.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości, celem umożliwienia uzyskania działek budowlanych o parametrach zgodnych z ustaleniami planu:
 - 1) możliwość podziału istniejących w dniu uchwalenia planu działek ewidencyjnych przy uwzględnieniu zasad wynikających z ustaleń planu i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki oraz możliwości wykonania dla każdej z nich indywidualnych przyłączy do infrastruktury technicznej;
 - 2) możliwość scalenia działek ewidencyjnych;
 - 3) możliwość scalenia działek ewidencyjnych w celu dokonania ich ponownego podziału;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w przypadku scalenia sąsiednich działek ewidencyjnych dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
 - b) w przypadku całkowitej nowej parcelacji kąt zbliżony do kąta prostego.
2. Szerokość frontu i powierzchnię działek budowlanych powstałych po wejściu w życie planu określa Rozdział 3

§12.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

Ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ich użytkowania:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych, powstałych przed wejściem w życie planu, o ile nie uniemożliwia to wprowadzenia ustaleń planu na działkach sąsiednich, nawet jeżeli:
 - a) ich sposób użytkowania jest inny niż ustalone w niniejszym planie przeznaczenie terenu, na którym stoja,
 - b) znajdują się w części lub w całości pomiędzy wyznaczonymi w planie liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg;
- 2) dopuszcza się wykonanie nowych obiektów budowlanych na działkach ewidencyjnych, powstałych przed wejściem w życie planu, nawet jeżeli mają parametry inne niż ustalone w planie parametry działek budowlanych:
 - a) o ile nie uniemożliwia to wprowadzenia ustaleń planu na sąsiednich działkach budowlanych,
 - b) nie narusza ustaleń dotyczących sytuowania budynków względem granic sąsiednich działek budowlanych, wynikających z ustaleń planu oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami);
- 3) nie ustanawia się całkowitego zakazu zabudowy dla żadnego z terenów,
- 4) dopuszcza się powstanie dodatkowych dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wysokość większą niż 10 m dla obiektów budowlanych, nie będących budynkami, a będących obiektami infrastruktury technicznej, takimi jak maszty, anteny oraz inne obiekty o podobnym charakterze, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; wysokość pozostałej zabudowy określono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 6) wysokością i kształtem ogrodzenia należy nawiązywać do ogrodzeń istniejących lub projektowanych na terenach sąsiednich.

§13.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się, że wszystkie obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i dróg wewnętrznych objętych tym planem albo z dróg publicznych i dróg wewnętrznych położonych na terenach sąsiednich i objętych innymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) obowiązek powiązania układu komunikacyjnego objętego planem z układem istniejącym i z układem ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki; ustalenia szczegółowe zawiera Rozdział 3 niniejszej uchwały;
 - 2) obowiązek zapewnienia, na terenie, do którego posiada się tytuł prawny,

miejsz postojowych dla samochodów i innych pojazdów:

- a) dla budynków usługowych – minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) dla budynków, w których wykonuje się usługi i jest jeden lokal mieszkalny – minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego i minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu, dla lokalu mieszkalnego,
- c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wykonuje się usług – minimum 2 miejsca postojowo – garażowe dla samochodu na jeden budynek,
- d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których wykonuje się usługi na 30% powierzchni całkowitej budynku - minimum 3 miejsca postojowo – garażowe dla samochodu na jeden budynek.

3. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia terenu, to znaczy:

- 1) sieci wodociągowej z uzbrojeniem przeciwpożarowym, z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych lub podziemnych;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych;
- 4) sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej);
- 5) sieci telefonicznej kablowej podziemnej;
- 6) sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.

4. Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do:

- 1) sieci wodociągowej;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieci energetycznej.

5. Ustala się, że wody opadowe należy zagospodarować na terenie, do którego posiada się tytuł prawny, bez prawa zmiany stanu wody na gruncie i kierunku jej spływu, aby nie szkodzić terenom sąsiednim.

6. Ustala się, że wody opadowe z jezdni i parkingów odprowadzane są do kanalizacji deszczowej, a następnie, po uprzednim podczyszczeniu, do wód powierzchniowych lub do gruntu. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej z innych terenów.

7. Ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Mińsk Mazowiecki, uchwalonym uchwałą Rady Miasta Mińsk Mazowiecki.

8. Ustala się, że czynnikami grzewczymi są:

- 1) gaz, olej o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 2) dopuszcza się inne czynniki grzewcze, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania posiadają aktualny certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego.

9. Ustala się prowadzenie napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia po oddzielnych trasach, z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach umieszczenia ich na wspólnych słupach.

10. Postuluje się wykonywanie nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia jako sieci podziemnych.

- 11.** Postuluje się wykonanie nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących słupowych stacji transformatorowych niskiego i średniego napięcia jako stacji wewnętrznych.
- 12.** Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami energetycznymi, zgodnie z wymaganiami właściciela linii. W przypadku nowych nasadzeń drzewa i krzewy nie mogą być wyższe niż 3 metry.
- 13.** Stwierdza się, że:
- 1) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - 2) zasięg strefy szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii;
 - 3) zasięg powyższej strefy może być weryfikowany w decyzjach o pozwoleniu na budowę po uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
- 14.** Ustala się, że:
- 1) ogrodzenia należy lokalizować minimum 0,5 m od gazociągu;
 - 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy albo w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
 - 3) gazociągi, które w wyniku poszerzenia ulic znajdują się pod jezdnią należy przenieść w inne miejsce w granicach linii rozgraniczających dróg.
- 15.** Stwierdza się, że:
- 1) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa:
 - a) dla gazociągów wybudowanych w dniu 12 grudnia 2001 r. oraz po tym terminie rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz. 1055),
 - b) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139 poz. 686);
 - 2) gazyfikacja jest możliwa, o ile zostanie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
- 16.** Ustala się, że sieci energetyczne oraz sieci gazowe, w tym przyłącza i wszelkie inne obiekty związane z energetyką i gazownictwem muszą spełniać warunki określone w obowiązujących dokumentach, o których mowa w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zmianami), to znaczy:
- 1) założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe;
 - 2) planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe;
 - 3) planie rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię elektryczną.

§14.
**SPOSÓB I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA
I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów i budynków do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§15.
**STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ,
O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I
ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na poziomie 10%. Stawka ta dotyczy wszystkich obszarów objętych zmianą planu.

ROZDZIAŁ 3
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§16.
OBSZAR NR 1

1. Ustala się, że obszar nr 1 stanowią tereny:
 - 1) **(1)MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **(1) KDL** – teren dróg publicznych – ulica lokalna – fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu;
 - 3) **(1) KDD1** – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa - fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu;
 - 4) **(1)KDD2** – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa – fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry działek budowlanych dla terenu **(1)MN**:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy – 60 %;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy – 40%;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 14 m dla zabudowy bliźniaczej;
 - 6) gabaryty projektowanych obiektów – maksymalnie 2 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
 - 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 10 m;
 - 8) geometria dachu projektowanej zabudowy – dachy o spadku połaci w stosunku do poziomu nie mniejszym niż 30 stopni.
3. Ustala się parametry i wskaźniki dla terenów:
 - 1) **(1) KDL**:
 - a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,

- b) trójkąt widoczności o wymiarach 5 m x 5 m,
- c) nawierzchnia utwardzona z możliwością podziału na jezdnię i chodnik;
- 2) **(1) KDD1:**
 - a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach rozgraniczających należy obligatoryjnie umieścić jezdnię o szerokości minimum 5 m, chodnik, oświetlenie i inne, niezbędne obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) **(1) KDD2:**
 - a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) trójkąt widoczności o wymiarach 5 m x 5 m,
 - c) nawierzchnia utwardzona z możliwością podziału na jezdnię i chodnik.

§17. OBSZAR NR 2

1. Ustala się, że obszar nr 2 stanowi jeden teren **(2)MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry działek budowlanych dla terenu **(2)MN/U**:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy – 60%;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy – 40 %;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, dla zabudowy usługowej – 700 m²;
 - 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 14 m dla zabudowy bliźniaczej, dla zabudowy usługowej – 18 m;
 - 6) gabaryty projektowanych obiektów - maksymalnie 2 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
 - 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 10 m;
 - 8) geometria dachu projektowanej zabudowy - dachy o spadku połaci w stosunku do poziomu nie mniejszym niż 30 stopni.
3. Zezwala się przebudowę cieku wodnego na działkach ewidencyjnych nr 5146 oraz nr 50/3 polegającą na:
 - 1) ułożeniu rurociągu w miejscu, w którym obecnie ciek istnieje;
 - 2) zmianie przebiegu koryta cieku wodnego, z możliwością ułożenia w nim rurociągu.

§18. OBSZAR NR 3

1. Ustala się, że obszar nr 3 stanowią tereny:
 - 1) **(3)MN/U1, (3)MN/U2, (3)MN/U3** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - 2) **(3) KDL** - teren dróg publicznych – ulica lokalna – fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu;
 - 3) **(3) KDD1** – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa;
 - 4) **(3) KDD2** – teren dróg publicznych – ulice dojazdowe – fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu;

- 5) **(3) KDW** – teren dróg wewnętrznych – ciąg pieszo-jezdny;
- 6) **(3) K** - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (fragment terenu przepompowni ścieków znajdującego się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu); dopuszcza się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry działek budowlanych dla terenu **(3)MN/U1, (3)MN/U2, (3)MN/U3**:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy – 60%;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy – 40 %;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 400 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 300 m² dla zabudowy bliźniaczej, dla zabudowy usługowej – 300 m²;
 - 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 14 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej, dla zabudowy usługowej – 10 m;
 - 6) gabaryty projektowanych obiektów - maksymalnie 2 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
 - 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 10 m;
 - 8) geometria dachu projektowanej zabudowy – dachy o spadku połaci w stosunku do poziomu nie mniejszym niż 30 stopni.
3. Dopuszcza się wybudowanie obiektów budowlanych na działce ewidencyjnej nr 5242/9 bezpośrednio przy granicy działki ewidencyjnej nr 5225/5 i nr 5246/8 lub w odległości 1,5 m od granicy wymienionych działek z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów odrębnych.
4. Dopuszcza się wybudowanie obiektów budowlanych na działce budowlanej powstałej z połączenia działek ewidencyjnych nr 5242/7 i nr 5246/7 bezpośrednio przy granicy działki ewidencyjnej nr 5225/3 lub w odległości 1,5 m od granicy wymienionej działki z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów odrębnych.
5. Ustala się parametry i wskaźniki zabudowy dla terenów **(3) KDD1**:
 - 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w liniach rozgraniczających należy obligatoryjnie umieścić jezdnię o szerokości minimum 5 m, chodnik, oświetlenie i inne niezbędne obiekty infrastruktury technicznej.
6. Ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i dla terenów:
 - 1) **(3) KDL**:
 - a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nawierzchnia utwardzona – fragment chodnika;
 - 2) **(3) KDD2**:
 - a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach rozgraniczających należy obligatoryjnie umieścić jezdnię o szerokości minimum 5 m, chodnik, oświetlenie i inne niezbędne obiekty infrastruktury technicznej.
7. Ustala się parametry i wskaźniki zabudowy dla terenów **(3) KDW**:
 - 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nawierzchnia utwardzona, bez podziału na jezdnię i chodnik;
 - 3) w liniach rozgraniczających należy obligatoryjnie umieścić oświetlenie i inne niezbędne obiekty infrastruktury technicznej.

8. Ustala się, parametry i wskaźniki zabudowy dla terenów **(3) K**:
- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 95 %;
 - 2) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5 %;
 - 4) nie określa się maksymalnej wysokości zabudowy.
9. Nakazuje się:
- 1) odtworzenie cieków wodnych na działkach ewidencyjnych nr 8208 i nr 7710 w miejscu, w którym istniał przed zasypaniem, albo wzdłuż granic działek z ulicą Królewiecką, albo w liniach rozgraniczających tej ulicy;
 - 2) zachowanie cieków wodnych na działkach ewidencyjnych nr 5225/5, nr 5226/2 i nr 5226/3, dopuszcza się przełożenie jego fragmentu z działki nr 5225/5 w linii rozgraniczającej ul. Królewieckiej;
 - 3) wykonanie połączenia cieków wodnych położonego na działce ewidencyjnej nr 5225/5 i odtworzonego na działce ewidencyjnej nr 7710 w liniach rozgraniczających ul. Królewieckiej;
 - 4) dopuszcza się poprowadzenie wyżej wymienionych cieków wodnych w rurociągach.
10. Zakazuje się wykonania fundamentów obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż:
- 1) 1,5 m od osi kolektora kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy 160 mm;
 - 2) 1,5 m od osi sieci wodociągowej o średnicy 100 mm.

ROZDZIAŁ 4

PRZEPISY KOŃCOWE

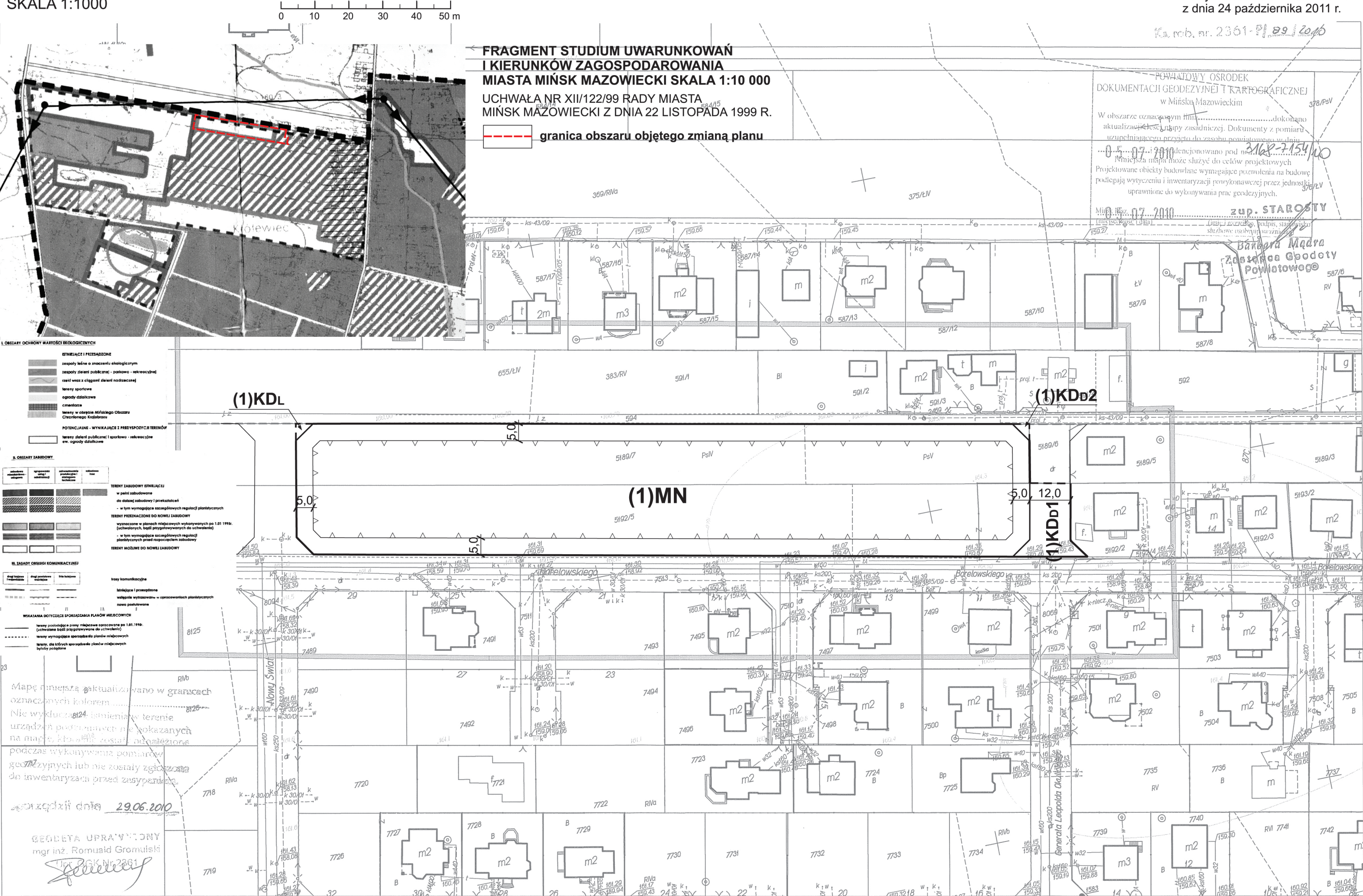
§19.

1. W granicach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 223 z 2004 r. poz. 5975.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.
3. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta
mgr Dariusz Kulma

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1.1
do uchwały Nr XII/92/11
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2011 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI OBSZAR 2

SKALA 1:1000

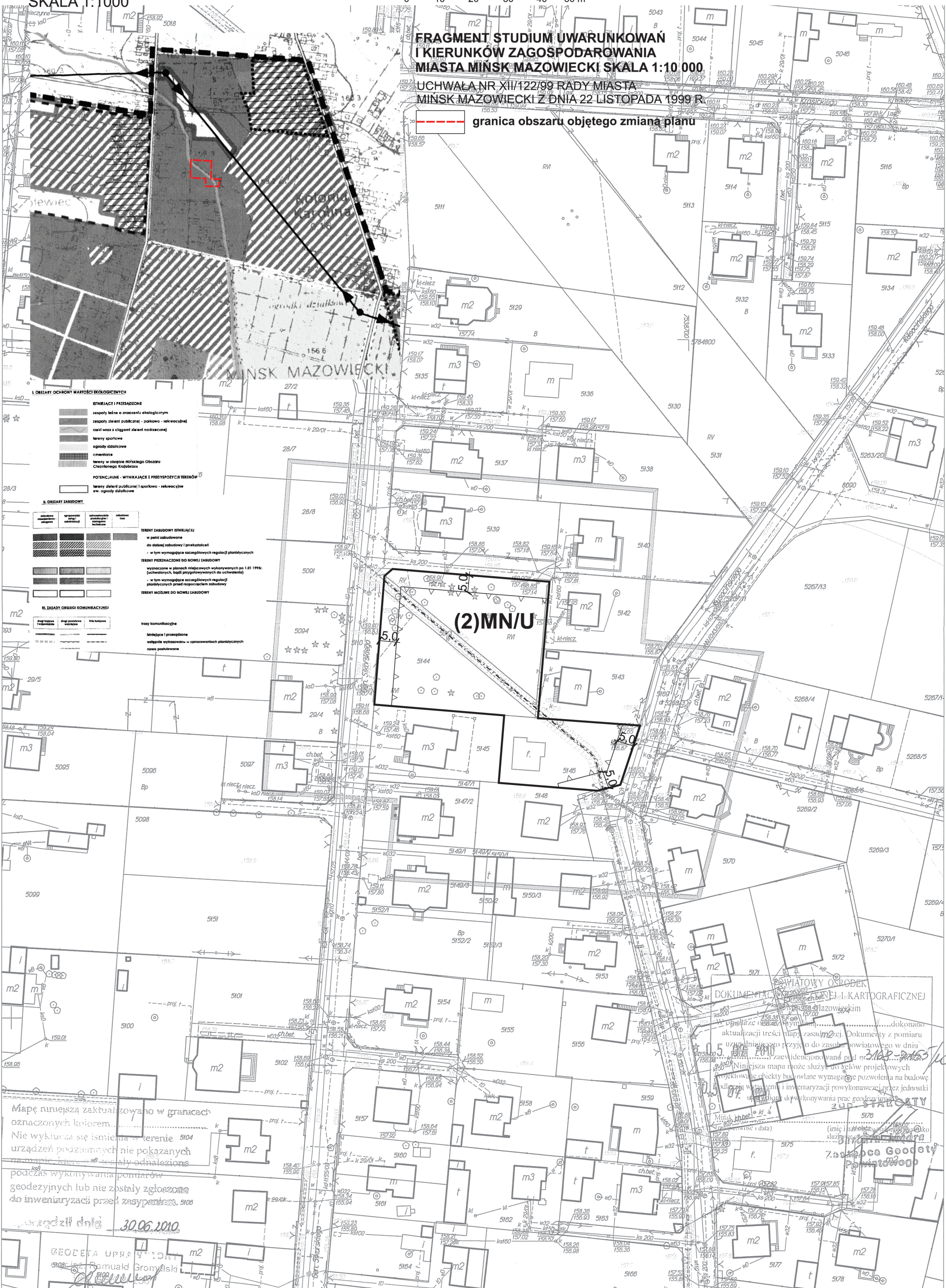
Załącznik Nr 1.2
do uchwały .Nr XII/92/11
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2011 r.

0 10 20 30 40 50 m

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI SKALA 1:10 000

UCHWAŁA NR XII/122/99 RADY MIASTA
MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 22 LISTOPADA 1999 R.

granica obszaru objętego zmianą planu

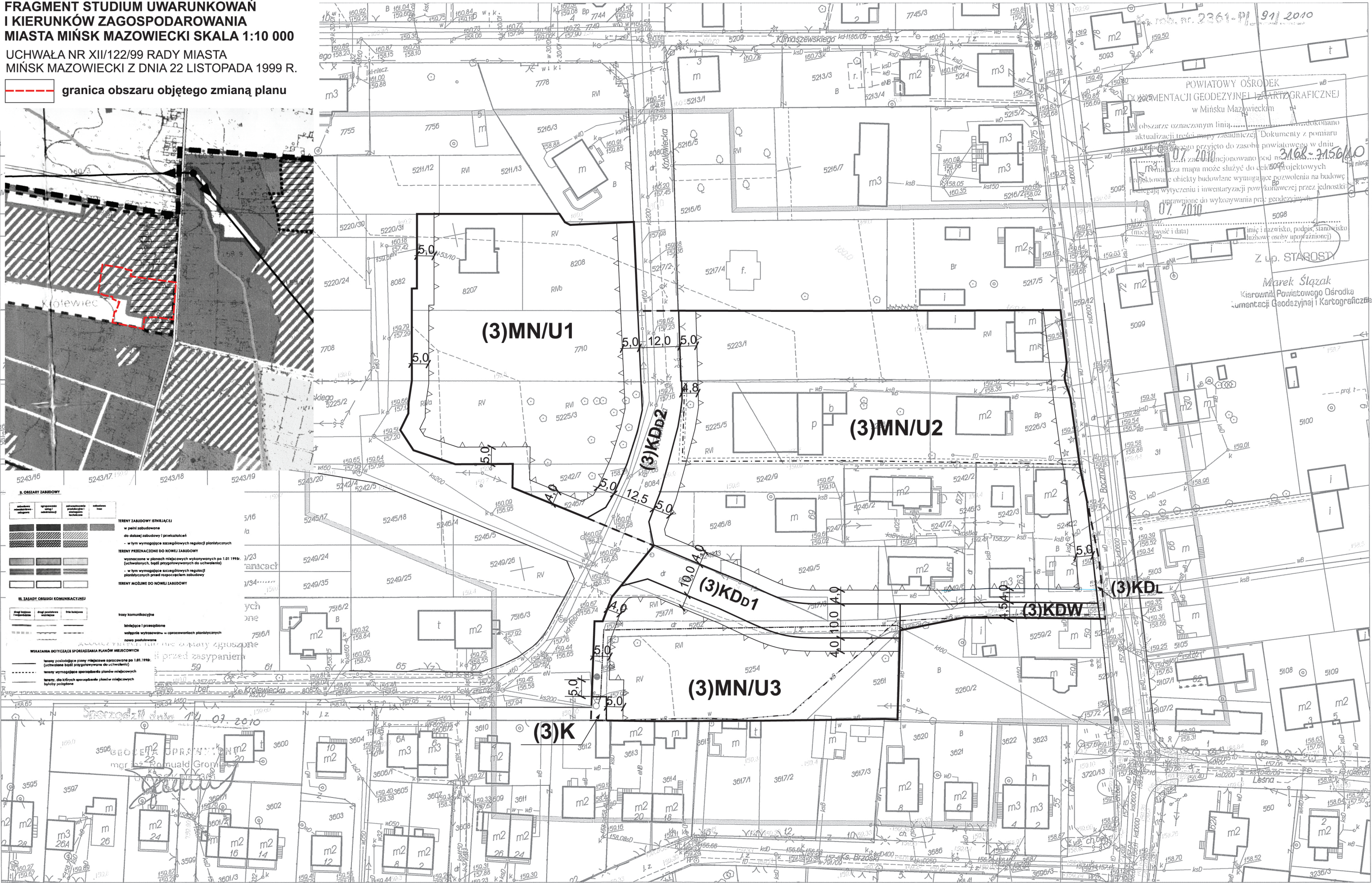
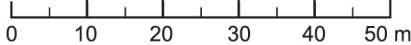


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI
SKALA 1:1000

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI SKALA 1:10 000

UCHWAŁA NR XII/122/99 RADY MIASTA
MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 22 LISTOPADA 1999 R.

granica obszaru objętego zmianą planu

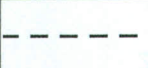
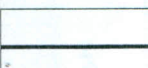
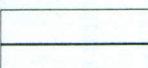


Załącznik Nr 1.3
do uchwały Nr XII/92/11
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2011 r.

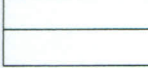
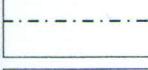
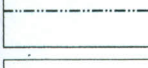
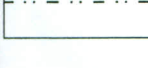
LEGENDA

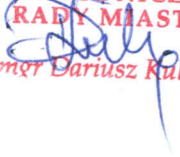
USTALENIA PLANU

Załącznik Nr 1.4
do uchwały Nr XII/92/11
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2011 r.

	granica obszaru objętego planem,
	granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
(1)MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
(2)MN/U, (3)MN/U1, (3)MN/U2, (3)MN/U3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
(1)KDL, (3)KDL	tereny dróg publicznych - ulice lokalne
(1)KDD1, (1)KDD2, (3)KDD1, (3)KDD2	tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe
(3)KDW	tereny dróg wewnętrznych
(3)K	tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU (NIE PODLEGAJĄ UCHWALENIU)

	linie rozgraniczające dróg (ulic) położonych poza obszarem objętym planem, ustalone w obowiązujących planach miejscowych
	osie cieków wodnych
	os kolektora kanalizacji sanitarnej o średnicy 160 mm
	os sieci wodociągowej o średnicy 100 mm

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

mgr Dariusz Kulma

**Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XII/92/11
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości lub jej części, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miasta	Uwagi
1	27. 07. 2011 r.	██████████ ██████████	dopuszczenie zabudowy w granicy z dz. nr 5225/3 i 5246/7 bez konieczności scalania działek; dopuszczenie zabudowy działki o pow. 259 m ²	działka nr ew. 5242/7	(3)MN/U1 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; dopuszcza się wybudowanie obiektów budowlanych na działce budowlanej powstałej z połączenia działek ewidencyjnych nr 5242/7 i nr 5246/7 bezpośrednio przy granicy działki ewidencyjnej nr 5225/3 lub w odległości 1,5 m od granicy wymienionej działki z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów odrębnych; minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 400 m ² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 300 m ² dla zabudowy bliźniaczej, dla zabudowy usługowej – 300 m ²	niewwzględniona	niewwzględniona	

**Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XII/92/11
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 24 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 111 ust. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

Lp	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji			Zasady finansowania	
			Forma:	Tryb:	odpowiedzialni za realizację:	prognozowane źródła finansowania:	potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania:
			1. zadanie krótko-okresowe 2. zadanie wieloletnie	1. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, 2. zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych, 3. inne.	1. burmistrz, 2. wykonawca,	1. dochody własne gminy, 2. dotacje, w tym z dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska, 3. kredyty i pożyczki komercyjne, 4. kredyty i pożyczki preferencyjne, 5. obligacje komunalne, 6. inne.	1. właściciele nieruchomości, 2. fundacje i organizacje wspomagające, 3. inwestorzy zewnętrzni, 4. inne.
1	drogi publiczne	wykup	1, 2	1, 3	1	1	1
		budowa	2	2, 3	1, 2	1, 2	1, 2, 3, 4

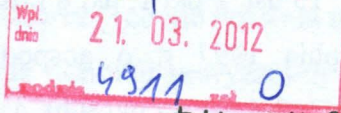
Przewodniczący Rady Miasta
mgr Dariusz Kulma



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 16 marca 2012 r.

LEX-I.4131.2011.MZ1



BM.07M.6.2012

sekretarz [redacted]

**Rada Miasta
Mińsk Mazowiecki
ul. Konstytucji 3-go Maja 1
05-300 Mińsk Mazowiecki**

Na podstawie art. 91 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 202 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106 poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887)

wskazuję, że

uchwała Nr XII/92/11 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 października 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki

została podjęta z naruszeniem prawa.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 października 2011 r. Rada Miasta Mińsk Mazowiecki podjęła uchwałę Nr XII/92/11 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm., w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>), zwanej dalej „ustawą o „p.z.p.”.

W ocenie organu nadzoru uchwała narusza art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1, pkt 8 i pkt 10 ustawy o p.z.p., art. 102 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), § 4 pkt 6 i pkt 9 lit. a, § 7, § 8 ust. 2 oraz Załącznik nr 1 do rozporządzenia 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.”, § 21 ust. 1 pkt 2, § 82, w związku z § 143 załącznika rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie zasad techniki prawodawczej”.

1) Zgodnie z brzmieniem § 19 uchwały, „*W granicach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 223, poz. 5975*”. Oznacza to, że z chwilą wejścia w życie przedmiotowego planu, przestają obowiązywać ustalenia uprzednio uchwalonego planu dla części miasta Mińsk Mazowiecki w odniesieniu do 3 fragmentów terenu. W związku z powyższym brak uzasadnienia dla nadania uchwale tytułu „*w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu*”, bowiem w odniesieniu do obszaru objętego granicami planu, jego ustalenia zastąpiły w całości ustalenia poprzednio obowiązującego planu, a więc przedmiotowy plan nie jest jego zmianą, ale nowym planem. Powyższe stanowi naruszenie § 82 rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej, który, w związku z § 143 tego rozporządzenia stosuje się również do aktów prawa miejscowego, a który stanowi, że „*Zmiana (nowelizacja) ustawy polega na uchyleniu niektórych jej przepisów, zastąpieniu niektórych jej przepisów przepisami o innej treści lub brzmieniu albo na dodaniu do niej nowych przepisów*”. Należy również przywołać § 84 tego rozporządzenia, zgodnie z którym „*Jeżeli zmiany wprowadzane w ustawie miałyby być liczne albo miałyby naruszać konstrukcję lub spójność ustawy albo gdy ustawa była już poprzednio wielokrotnie nowelizowana, opracowuje się projekt nowej ustawy*”.

2) W § 5 ust. 2 uchwały, określającym „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” niektóre z ustaleń uzależnia się od „nowych uwarunkowań społeczno-gospodarczych”. Plan nie zawiera definicji pojęcia „nowe uwarunkowania społeczno-gospodarcze” co nie pozwala na jednoznaczną interpretację zapisów tego paragrafu.

Brak definicji powyższych pojęć narusza § 21 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia jw. zgodnie z którym „W przepisach ogólnych zamieszcza się objaśnienia użytych w ustawie określeń i skrótów”.

3) Ustalenia planu naruszają art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., a także art. 102 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., w planie określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, których tryb określa Dział III Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalenie w planie powyższych zasad jest warunkiem koniecznym do przeprowadzenia takiej procedury (art. 102 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Tytuł § 11 uchwały „Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym” sugeruje, że został wypełniony obowiązek ustawowy w powyższym zakresie, jednakże w ust. 1 tego paragrafu jako ww. zasady i warunki ustala się „możliwość podziału istniejących w dniu uchwalenia planu działek ewidencyjnych przy uwzględnieniu zasad wynikających z ustaleń planu (...)”, a w pkt 2 ustala się „możliwość scalenia działek ewidencyjnych”. Z kolei § 11 ust. 1 pkt 4 uchwały zawiera ustalenia dotyczące „scalania działek”, tj. „w przypadku scalenia sąsiednich działek ewidencyjnych dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta”.

Scalenie nieruchomości, jako odrębny tryb postępowania, bez późniejszego podziału dokonywanego w jednej procedurze (scalania i podziału), nie występuje w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z kolei podział terenów dokonywany jest na podstawie Działu III Rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednakże ustawa o p.z.p. nie zawiera delegacji dla ustaleń w planie, w zakresie podziałów działek dokonywanych w innym trybie niż tryb scalania i podziału nieruchomości. Ustalenia wyżej przywołane, naruszają więc art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., a także art. 102 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4) Połączenie i podział nieruchomości dokonywany jest w trybie art. 98b, zamieszczonego w Dziale III, Rozdziale 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku i na warunkach w nim wskazanych. Procedura scalania i podziału nieruchomości jest odrębna od procedury łączenia i podziału oraz podziału, i nie może być traktowana zamiennie, a pojęcia „*scalenie*” oraz „*łączenie*” nie są tożsame. Ustawa o p.z.p. nie zawiera przepisów, które byłyby podstawą do dokonywania w planie miejscowym ustaleń w zakresie połączenia i podziałów nieruchomości. Tak więc ustalenie § 18 ust. 4 uchwały, dotyczące Obszaru Nr 3: „*Dopuszcza się wybudowanie obiektów budowlanych na działce budowlanej powstałej z połączenia działek ewidencyjnych nr 5242/7 i nr 5246/7 (...)*”, również narusza art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p.

Zapis ten ma ponadto charakter warunkowy i jest jednocześnie wewnętrznie sprzeczny, gdyż zgodnie z powyższymi ustaleniami, dopiero „*połączenie działek*” warunkuje możliwość uzyskania przez działkę statusu działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN/U, a więc przeznaczonym pod zabudowę. Narusza więc również art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym „*ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*”. Ustalenia warunkowe nie są dopuszczalne w planie, który jest aktem prawa miejscowego, bowiem nie zawierają jednoznacznej normy prawnej.

5) Niejednoznacznie normatywny charakter mają także inne ustalenia planu:

- § 16, § 17, § 18 ust. 2 uchwały, ustala m.in. parametry działek budowlanych, w tym w pkt 4 minimalną powierzchnię działki budowlanej oraz w pkt 5 minimalną szerokość frontu działki budowlanej „*powstałej po uchwaleniu planu (...)*”. Sformułowanie to jest niejednoznaczne, gdyż zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., określenie parametrów działek jest elementem ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Natomiast ww. zapisy uchwały, nie odnoszą się do zasad określonych w ustawie o p.z.p., w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

- odnoszące się do obiektów o nieustalonych granicach, których oznaczenie na rysunku planu ma charakter informacyjny. Plan zawiera szereg ustaleń dotyczących zachowania, przebudowy lub przełożenia cieków, np.: w § 17 ust. 3 uchwały „*zezwala się na przebudowę cieku wodnego na działkach ewidencyjnych nr 5146 oraz nr 50/3 polegającą na: pkt 1 ułożeniu rurociągu, w miejscu w którym obecnie ciek istnieje; pkt 2) zmianie przebiegu*

koryta cieków wodnych, z możliwością ułożenia w nim rurociągu". Na rysunku planu nie wskazano cieków, o których mowa w uchwale, a jedynie ich osie, jako oznaczenie o charakterze informacyjnym (§ 2 ust. 2 pkt 2 uchwały). Odnoszenie ustaleń planu, do obiektów lub terenów nie będących ustaleniami planu, tworzy niejednoznaczną normę prawną. Wprowadza w błąd i narusza podstawową zasadę planu jako aktu normatywnego, bowiem oznaczenie informacyjne ma charakter nieobowiązujący, podczas gdy ustalenie planu stanowi przepis prawa miejscowego.

- także ustalenia § 18 ust. 9 uchwały, dotyczące cieków wodnych na Obszarze Nr 3, mają niejednoznaczny charakter, bowiem nie precyzują w sposób jednoznaczny zamierzeń planistycznych w tym zakresie. Dopuszczone zostały bowiem rozwiązania alternatywne, a więc niedopuszczalne w akcie normatywnym, przez co naruszają art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., który stanowi, że „ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w planie miejscowym”. Na podstawie art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a co za tym idzie powinien zawierać jedynie normy bezwzględnie obowiązujące, takie jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów nim objętych.

Nie można uznać za normę nakazu odtworzenia cieków wodnych „*na działkach ewidencyjnych nr 8208 i nr 7710 w miejscu, w którym on istniał przed zasypaniem, albo wzdłuż granic działek z ulicą Królewską, albo w liniach rozgraniczających tej ulicy*”. Należy dodać, że na rysunku planu, nie wskazano miejsca, „*w którym rów istniał przed zasypaniem*”.

Wprawdzie, zgodnie z § 7 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., dopuszcza się stosowanie w planie (oprócz zakazów, nakazów i ograniczeń) dodatkowo oznaczeń elementów informacyjnych na rysunku projektu planu, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego, jednakże w przypadku cieków wodnych, o których mowa w ustaleniach planu, wskazanie jedynie „osi cieków”, jako oznaczenia informacyjnego, jest niewystarczające i powoduje niejednoznacznie normatywny charakter zapisów planu.

- także „ustalenia postulatywne” nie stanowią ani normy bezwzględnie obowiązującej, ani też oznaczenia informacyjnego. W związku z powyższym, ustalenia § 13 ust. 3 pkt 10 uchwały, zawierające postulaty dotyczące „*przebudowy i rozbudowy istniejących sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia jako sieci podziemnych*” oraz pkt 11 zawierającego postulat dotyczący „*wykonania oraz przebudowy i rozbudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych (...)*”, naruszają art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 7 rozporządzenia jw.

6) Na podstawie definicji „cieków wodnych”, zawartej w § 3 pkt 28 uchwały, można domniemywać, że ciek, o których mowa w ustaleniach planu, są ciekami naturalnymi bądź rowami, które zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p oraz załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., stanowią odrębny przedmiot oznaczenia w planie (przeznaczenia terenu). Nie wyznaczenie ich więc jako terenów wód narusza te przepisy, a także § 8 ust. 2 zdanie pierwsze rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu m.p.z.p w zakresie braku powiązania tekstu planu z rysunkiem planu. Zgodnie z tym przepisem, „*Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.*”

7) § 8 ust. 2 rozporządzenia jw. naruszony jest także w wyniku braku powiązania treści rysunku planu oraz tekstu planu w zakresie zwymiarowania odległości, m.in. nieprzekraczalnych linii zabudowy. Na rysunku planu zwymiarowano wzajemne odległości niektórych elementów, jednakże w tekście planu brak ustaleń w zakresie tego oznaczenia. Na rysunku planu nie wskazano z kolei linii średniego napięcia, wraz ze strefą jej szkodliwego oddziaływania, o której mowa w § 13 ust. 13 pkt 2 uchwały.

Ponadto, w legendzie do rysunku planu, brak objaśnienia oznaczenia zwymiarowania, narusza z kolei zdanie drugie § 8 ust. 2 rozporządzenia jw., zgodnie z którym „(...) *Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń*”.

8) Powyższe niezgodności powodują, że ustalenia w planie w zakresie linii zabudowy, także są niejednoznaczne i naruszają § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym „*ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy (...)*”. Nie spełnia powyższego wymogu ustalenie § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały („*linie zabudowy określa rysunek planu*”) w sytuacji, gdy zwymiarowanie tej odległości nie jest ustaleniem planu, a oznaczenie zwymiarowania nie jest objaśnione w legendzie do rysunku planu.

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, należą do obowiązkowego zakresu ustaleń planu (art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p.). Na podstawie

§ 4 pkt 9 lit.a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu m.p.z.p., „ustalenia dotyczące (...) budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami (...)”. Brak ustalenia w planie szerokości w liniach rozgraniczających dróg, narusza zarówno art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p., jak i powyższy przepis rozporządzenia. Nie spełniają powyższego wymogu ustalenia szczegółowe dla poszczególnych fragmentów obszaru objętego planem, (np.: § 16 ust. 3 pkt 1, 2 , 3 lit.a uchwały) w odniesieniu do dróg, zgodnie z którymi przyjmuje się „linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu”, zwłaszcza w sytuacji, gdy zwymiarowanie tej odległości nie jest ustaleniem planu, a oznaczenie zwymiarowania nie jest objaśnione w legendzie do rysunku planu.

Z powyższych względów organ nadzoru uważa uchwałę Nr XII/92/11 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 października 2011 r za naruszającą prawo.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Jacek Kozłowski