

UCHWAŁA NR XVI/139/12
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 13 lutego 2012 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 XL/333/10 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 26 kwietnia 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 8 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.

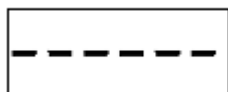
3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (plansze nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9) 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

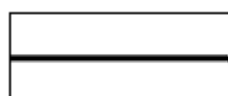
1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1)



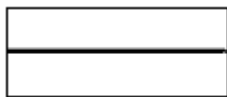
granica obszaru objętego planem;

2)



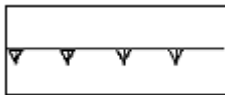
granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3)



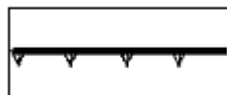
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

4)



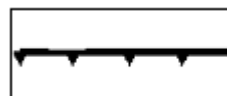
nieprzekraczalna linia zabudowy;

5)



nieprzekraczalna linia zabudowy, będąca jednocześnie granicą obszaru objętego planem oraz linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

6)



obowiązująca linia zabudowy, będąca jednocześnie granicą obszaru objętego planem oraz linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

7) oznaczenia i numery obszarów i terenów:

- a) **(1)MN/U** , **(2)MN/U** , **(3)MN/U** , **(6)MN/U** , **(8)MN/U1** , **(8)MN/U2** , **(8)MN/U3** , **(8)MN/U4** , **(8)MN/U5** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- b) **(8)MN/U1_(Ls)** , **(8)MN/U2_(Ls)** , **(8)MN/U3_(Ls)** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, na gruntach, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,
- c) **(4)MN/MW/U** , **(5)MN/MW/U1** , **(5)MN/MW/U2** , **(5)MN/MW/U3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- d) **(1)U** – teren zabudowy usługowej,
- e) **(7)P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- f) **(2)KD_L** , **(6)KD_L** - tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
- g) **(1)KD_D** , **(6)KD_D** , **(8)KD_D 1** , **(8)KD_D 2** , **(8)KD_D 3** , **(8)KD_D 4** , **(8)KD_D 5** - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
- h) **(5)KDW1** , **(5)KDW2** , **(8)KDW1** , **(8)KDW2** – tereny dróg wewnętrznych,
- i) **(8)K** - teren infrastruktury technicznej– kanalizacja,
- j) **(8)ZL** – lasy.

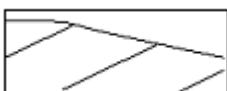
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu (nie podlegają uchwaleniu):

1)



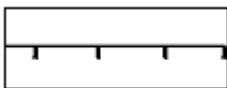
linie rozgraniczające dróg (ulic) położonych poza obszarem objętym planem ustalone w obowiązującym planie miejscowym;

2)



tereny okresowo podtapiane;

3)



tereny o wysokim poziomie wód gruntowych.

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

Ileokroć 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem oraz linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię, określającą usytuowanie zasadniczej bryły budynku w parterze w stosunku do drogi, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać jedynie takie fragmenty budynku jak balkony, nadwieszane fragmenty wyższych kondygnacji, okapy i tym podobne;

- 6) obowiązującej linii zabudowy, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem oraz linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię, określającą obowiązkowe usytuowanie zasadniczej bryły budynku w parterze w stosunku do drogi, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać jedynie takie fragmenty budynku jak balkony, nadwieszane fragmenty wyższych kondygnacji, okapy i tym podobne;
- 7) 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. 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;
- 8) 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. Nr 38, poz. 454);
- 9) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć teren przeznaczony:
- a) 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),
 - b) pod budynki, w których wykonuje się usługi i jest w nich jeden lokal mieszkalny, który to lokal mieszkalny zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej w tym budynku,
 - c) pod budynki, w których wykonuje się tylko usługi,
- 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. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą;
- 10) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej - należy przez to rozumieć teren przeznaczony:
- a) 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),
 - b) pod budynki mieszkalne wielorodzinne, to znaczy budynki w których jest więcej niż dwa lokale mieszkalne,
 - c) pod budynki mieszkalne wielorodzinne, w których są lokale przeznaczone do wykonywania usług, które to lokale zajmują nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku,
 - d) pod budynki, w których wykonuje się tylko usługi,
 - e) pod budynki, w których wykonuje się usługi oraz są w nich lokale mieszkalne, które to lokale mieszkalne zajmują nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku,
- wszystkie wymienione budynki mogą występować 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. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą;
- 11) terenie zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć teren przeznaczony:
- a) pod budynki, w których wykonuje się usługi,
 - b) pod budynki, w których wykonuje się usługi i są w nich lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku,
- 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. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą;

- 12) terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod:
- a) przemysłowe i magazynowe, kompleksowe budowle na terenach przemysłowych w rozumieniu rozporządzenia z dnia 30 grudnia 1999 r. Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz. U. Nr 112, poz. 1316),
 - b) obiekty infrastruktury technicznej w rozumieniu niniejszej uchwały,
 - c) budynki, w których wykonuje się usługi, w rozumieniu niniejszej uchwały, w tym budynki biurowe obsługujące produkcję i usługi,
- wszystkie wymienione budynki mogą występować 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. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) oraz zielenią towarzyszącą;
- 13) 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. Nr 43, poz. 430 ze zmianami), wraz z obiektami infrastruktury technicznej i zielenią towarzyszącą;
- 14) terenie dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod drogi niebędące drogami publicznymi, to znaczy dojeżdża 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. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), wraz z obiektami infrastruktury technicznej i zielenią towarzyszącą;
- 15) obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć 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), służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, elektroenergetyce, ciepłownictwu, telekomunikacji, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 16) terenie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod obiekty infrastruktury technicznej, wraz z dojazdami, dojazdami i miejscami postojowymi dla samochodów i innych pojazdów oraz zielenią towarzyszącą;
- 17) inwestycjach z zakresu infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć inwestycje drogowe i (lub) inwestycje z zakresu realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 18) 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. Nr 207, poz. 1293 ze zmianami);
- 19) lasach – należy przez to rozumieć tereny uznane za las w rozumieniu rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454);
- 20) 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. Nr 80 poz. 717 ze zmianami);
- 21) 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. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 22) 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. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 23) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej albo przeznaczoną pod naziemne obiekty budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 1 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, o którym mowa w § 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. Nr 38, poz. 454),
 - b) powierzchnię zajęłą albo przeznaczoną pod schody zewnętrzne, rampy, szklarnie, altany, szopy i inne obiekty małej architektury wyznaczoną ich konturem w rozumieniu jak wyżej,
 - c) powierzchnię zajęłą albo przeznaczoną pod utwardzone, niezapewniające naturalnej roślinności dojścia, dojazdy i miejsca postojowe,
 - d) powierzchnię zajęłą albo przeznaczoną pod elementy ażurowe służące do wykonywania dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 24) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyłącznie nawierzchnię ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz grunty pod wodami powierzchniowymi 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;
- 25) gabarytach obiektów – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji i szerokość frontu budynków;
- 26) 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. Nr 75, poz. 690 ze zmianami);
- 27) 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. Nr 75, poz. 690 ze zmianami);
- 28) geometrii dachu – należy przez to rozumieć kąt nachylenia połaci dachowych;
- 29) froncie działki - należy 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. Nr 164, poz. 1588);
- 30) froncie budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku, usytuowaną wzdłuż frontu działki;
- 31) 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);
- 32) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 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);
- 33) 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;
- 34) wielofunkcyjności terenów zdefiniowanych jako:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej i oznaczonych na rysunku planu symbolami **(1)MN/U** , **(2)MN/U** , **(3)MN/U** , **(6)MN/U** , **(8)MN/U1** , **(8)MN/U2** , **(8)MN/U3** , **(8)MN/U4** , **(8)MN/U5** , **(8)MN/U1_(Ls)** , **(8)MN/U2_(Ls)** , **(8)MN/U3_(Ls)** ,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej i oznaczonych na rysunku planu symbolami **(4)MN/MW/U** , **(5)MN/MW/U1** , **(5)MN/MW/U2** , **(5)MN/MW/U3** ,
 - c) tereny zabudowy usługowej i oznaczonych rysunku planu symbolem **(1)U** ,
 - d) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i oznaczonych na rysunku planu symbolem **(7)P** ;
- należy przez to rozumieć teren, na którym można realizować jeden ze wskazanych w § 3 punkty 9, 10, 11 i 12 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;

- 35) 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) oraz zachowaniu w możliwie największym stopniu dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony ładu przestrzennego, polegające na:

- 1) zachowaniu dotychczasowego, podstawowego przeznaczenia terenów;
- 2) zachowaniu dotychczasowych gabarytów wysokości i geometrii dachów dla zabudowy projektowanej;
- 3) zachowaniu linii zabudowy, szerokości frontów działek i układu drogowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, polegające na:

- 1) ustanowieniu wielofunkcyjności terenów poprzez potraktowanie jako równorzędnych poszczególnych rodzajów zabudowy, dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 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 i 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/U , (2)MN/U , (3)MN/U , (6)MN/U , (8)MN/U1 , (8)MN/U2 , (8)MN/U3 , (8)MN/U4 , (8)MN/U5 , (8)MN/U1_(Ls) , (8)MN/U2_(Ls) , (8)MN/U3_(Ls) , (4)MN/MW/U , (5)MN/MW/U1 , (5)MN/MW/U2 , (5)MN/MW/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 uszkadzania 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.

2. Stwierdza się, że na obszarach objętych granicami planu nie występują obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe w rozumieniu ustawy z dnia 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.

4. Stwierdza się, że na obszarze nr 8 występują lasy chronione przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 ze zmianami).

§ 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. 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 TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMI

1. Stwierdza się, że na obszarach objętych granicami planu nie występują tereny górnicze.
2. Stwierdza się, że na obszarach objętych granicami planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Stwierdza się, że na obszarze nr 8 występują tereny okresowo podtapiane oraz tereny o wysokim poziomie wód gruntowych.
4. 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 stoją,
 - b) znajdują się w części lub w całości pomiędzy wyznaczonymi w planie liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem, że nie spowodują zbliżenia bryły budynku do drogi;
- 2) dopuszcza się wykonanie nowych obiektów budowlanych na działkach ewidencyjnych, powstałych przed wejściem w życie planu, nawet jeżeli mają 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 oraz urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wysokość większą niż 14 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 (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §18 ust.4 i w §19 ust.4), miejsc 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 są lokale mieszkalne – 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 przemysłowych – minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - d) dla budynków magazynowych – minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - e) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każdy lokal mieszkalny,
 - f) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których wykonuje się usługi - minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego,
 - g) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wykonuje się usług – minimum 2 miejsca postojowo – garażowe dla samochodu na jeden budynek,
 - h) 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, z zastrzeżeniem zapisów §13 ust.16 pkt 2;
- 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. Dopuszcza się możliwość stosowania na działkach budowlanych studni i zbiorników bezodpływowych szczelnych do czasu wykonania sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

6. 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.

7. 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.

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

9. Ustala się, że na cele ogrzewania wykorzystywana będzie energia ciepła pozyskiwana z:

- 1) gazu, oleju o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii lub z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się inne paliwa pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania lub przetwarzania gwarantują dotrzymanie wymagań obowiązujących aktów prawnych w ochronie środowiska.

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

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

12. Postuluje się wykonanie nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących słupowych stacji transformatorowych niskiego i średniego napięcia jako stacji wewnętrznych.

13. 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.

14. 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.

15. 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 na koszt inwestora poszerzenia ulic.

16. 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.

17. 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/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) **(1)U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **(1)KD_D** – 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/U**:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 75 %;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, 350 m² dla zabudowy szeregowej, dla zabudowy usługowej – 700 m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy bliźniaczej, 6 m dla zabudowy szeregowej, dla zabudowy usługowej – 18 m;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów – maksymalnie 3 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 12 m;

8) geometria dachu projektowanej zabudowy – dachy o spadku połaci w stosunku do poziomu nie mniejszym niż 30 stopni.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry działek budowlanych dla terenu **(1)U** :

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 75 %;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 700 m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 18 m;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów – maksymalnie 3 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 12 m;
- 8) geometria dachu projektowanej zabudowy – dachy o spadku połaci w stosunku do poziomu nie mniejszym niż 30 stopni.

4. Ustala się parametry i wskaźniki dla terenu **(1)KD_D** :

- 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) trójkąt widoczności o wymiarach 5 m x 5 m;
- 3) nawierzchnia utwardzona z możliwością podziału na jezdnię i chodnik.

§ 17. OBSZAR NR 2

1. Ustala się, że obszar nr 2 stanowią tereny:

- 1) **(2)MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) **(2) KD_L** – teren dróg publicznych – ulica lokalna - 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 **(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 – 400 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 250 m² dla zabudowy bliźniaczej, 150 m² dla zabudowy szeregowej, dla zabudowy usługowej - 700 m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy bliźniaczej, dla zabudowy szeregowej 6 m, dla zabudowy usługowej – 18 m;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów - maksymalnie 3 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 12 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 terenu **(2)KD_L** :

- 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) fragment trójkąta widoczności;
- 3) nawierzchnia utwardzona - chodnik.

4. Zezwala się na budowę garaży wolnostojących, niepowiązanych z budynkami mieszkalnymi, lub (i) usługowymi.

§ 18. OBSZAR NR 3

1. Ustala się, że obszar nr 3 stanowi jeden teren **(3)MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry działek budowlanych dla terenu **(3)MN/U** :

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 80%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 60 %;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 200 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 120 m² dla zabudowy bliźniaczej, 100 m² dla zabudowy szeregowej, dla zabudowy usługowej - 200 m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 6 m;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów - maksymalnie 3 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 12 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:

- 1) na działce ewidencyjnej nr 1320/9 bezpośrednio przy granicy działki ewidencyjnej nr 1320/10;
- 2) na działce ewidencyjnej nr 1320/10 bezpośrednio przy granicy działki ewidencyjnej:
 - a) nr 1320/9,
 - b) nr 3248 na odcinku nie dłuższym niż 7,0 m od linii zabudowy, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc garażowo – postojowych poza obszarem nr 3 w ilościach określonych w 13 ust. 2 pkt 2.

§ 19. OBSZAR NR 4

1. Ustala się, że obszar nr 4 stanowi jeden teren **(4)MN/MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry działek budowlanych dla terenu **(4)MN/MW/U** :

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 95 %;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 200 m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 6 m;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów – maksymalnie 4 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 14 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 istniejących przed uchwaleniem planu oraz powstałych po uchwaleniu planu działkach ewidencyjnych bezpośrednio przy ich granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc garażowo – postojowych poza obszarem nr 4 w ilościach określonych w 13 ust. 2 pkt 2.

§ 20. OBSZAR NR 5

1. Ustala się, że obszar nr 5 stanowią tereny:

- 1) **(5)MN/MW/U1, (5)MN/MW/U2, (5)MN/MW/U3** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) **(5)KDW1, (5)KDW2** – teren dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry działek budowlanych dla terenu **(5)MN/MW/U1, (5)MN/MW/U2, (5)MN/MW/U3**:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 75 %;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 200 m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 6 m;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów – maksymalnie 4 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 14 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 terenu **(5) KDW1 , (5) KDW2** :

- 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nawierzchnia utwardzona bez podziału na jezdnię i chodnik;
- 3) w liniach rozgraniczających należy obowiązkowo umieścić oświetlenie i inne niezbędne obiekty infrastruktury technicznej.

§ 21. OBSZAR NR 6

1. Ustala się, że obszar nr 6 stanowią tereny:

- 1) **(6)MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z wykluczeniem zabudowy szeregowej) oraz zabudowy usługowej;
- 2) **(6)KD_L** – teren dróg publicznych – ulica lokalna - fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu;
- 3) **(6)KD_D** – 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 **(6)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 – 380 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 250 m² dla zabudowy bliźniaczej, dla zabudowy usługowej – 380 m² ;

- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 12 m dla zabudowy bliźniaczej, 6 m dla zabudowy szeregowej, dla zabudowy usługowej – 18 m,
- 6) gabaryty projektowanych obiektów – maksymalnie 3 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 12 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 terenu **(6)KD_L** :

- 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nawierzchnia utwardzona - fragment jezdni i chodnika.

4. Ustala się parametry i wskaźniki dla terenu **(6)KD_D** :

- 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) trójkąt widoczności o wymiarach 5 m x 5 m oraz fragment chodnika;
- 3) nawierzchnia utwardzona z możliwością podziału trójkąta widoczności na jezdnię i chodnik.

§ 22. OBSZAR NR 7

1. Ustala się, że obszar nr 7 stanowi jeden teren **(7)P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry działek budowlanych dla terenu **(7)P** :

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 80%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 60 %;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 1000 m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 18 m;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów - maksymalnie 4 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 14 m;
- 8) geometria dachu projektowanej zabudowy – dachy wynikające z potrzeb technologicznych budynku, preferowane dachy o spadku połaci w stosunku do poziomu nie mniejszym niż 30 stopni.

§ 23. OBSZAR NR 8

1. Ustala się, że obszar nr 8 stanowią tereny:

- 1) **(8)MN/U1, (8)MN/U2, (8)MN/U3, (8)MN/U4, (8)MN/U5** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z wykluczeniem zabudowy szeregowej) oraz zabudowy usługowej;
- 2) **(8)MN/U1_(Ls), (8)MN/U2_(Ls), (8)MN/U3_(Ls)** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z wykluczeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej) oraz zabudowy usługowej, na gruntach, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
- 3) **(8)KD_D 1, (8)KD_D 2, (8)KD_D 3** - teren dróg publicznych – ulice dojazdowe,
- 4) **(8)KD_D 4, (8)KD_D 5** – teren dróg publicznych – ulice dojazdowe – fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu;
- 5) **(8)KDW1, (8)KDW2** – teren dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne;
- 6) **(8)K** – teren infrastruktury technicznej– kanalizacja (przepompownia ścieków); dopuszcza się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) **(8)ZL** – lasy.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry działek budowlanych dla terenów **(8)MN/U1, (8)MN/U2, (8)MN/U3, (8)MN/U4, (8)MN/U5** :

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 60%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 20 %;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po uchwaleniu planu – 350 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 250 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 – 14 m;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów – maksymalnie 3 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 12 m;
- 8) geometria dachu projektowanej zabudowy – dachy o spadku połaci w stosunku do poziomu nie mniejszym niż 30 stopni, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży, w odniesieniu do których dopuszcza się dachy o mniejszym spadku połaci;
- 9) na działce ewidencyjnej nr 7226 dopuszcza się budowę budynków w granicy z działką ewidencyjną nr 7225/4.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu parametry działek budowlanych dla terenów **(8)MN/U1_(Ls), (8)MN/U2_(Ls), (8)MN/U3_(Ls)** :

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 40%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 20%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 4) każdy z powyższych terenów jest jedną działką budowlaną bez prawa podziału;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) gabaryty projektowanych obiektów - maksymalnie 3 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 6 m;
- 7) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 12 m;
- 8) geometria dachu projektowanej zabudowy - dachy o spadku połaci w stosunku do poziomu nie mniejszym niż 30 stopni, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży, w odniesieniu do których dopuszcza się dachy o mniejszym spadku połaci.

4. Ustala się parametry i wskaźniki zabudowy dla terenów **(8)KD_D 1, (8)KD_D 2, (8)KD_D 3** :

- 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.

5. Ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i dla terenów **(8)KD_D 4, (8)KD_D 5** :

- 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 dla terenów **(8)KDW1, (8)KDW2** :

- 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.

7. Ustala się parametry i wskaźniki zabudowy dla terenów **(8)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;
- 5) nie określa się minimalnej powierzchni działki.

8. Ustala się, że na terenie **(8)ZL** obowiązują zakazy i nakazy wynikające z ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

9. Na terenach okresowo podtapianych i terenach o wysokim poziomie wód gruntowych zaleca się niepodpiwniczanie budynków oraz wykonanie zabezpieczeń przeciwwilgociowych fundamentów.

Rozdział 4. **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 24. 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 2004 r. 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 niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

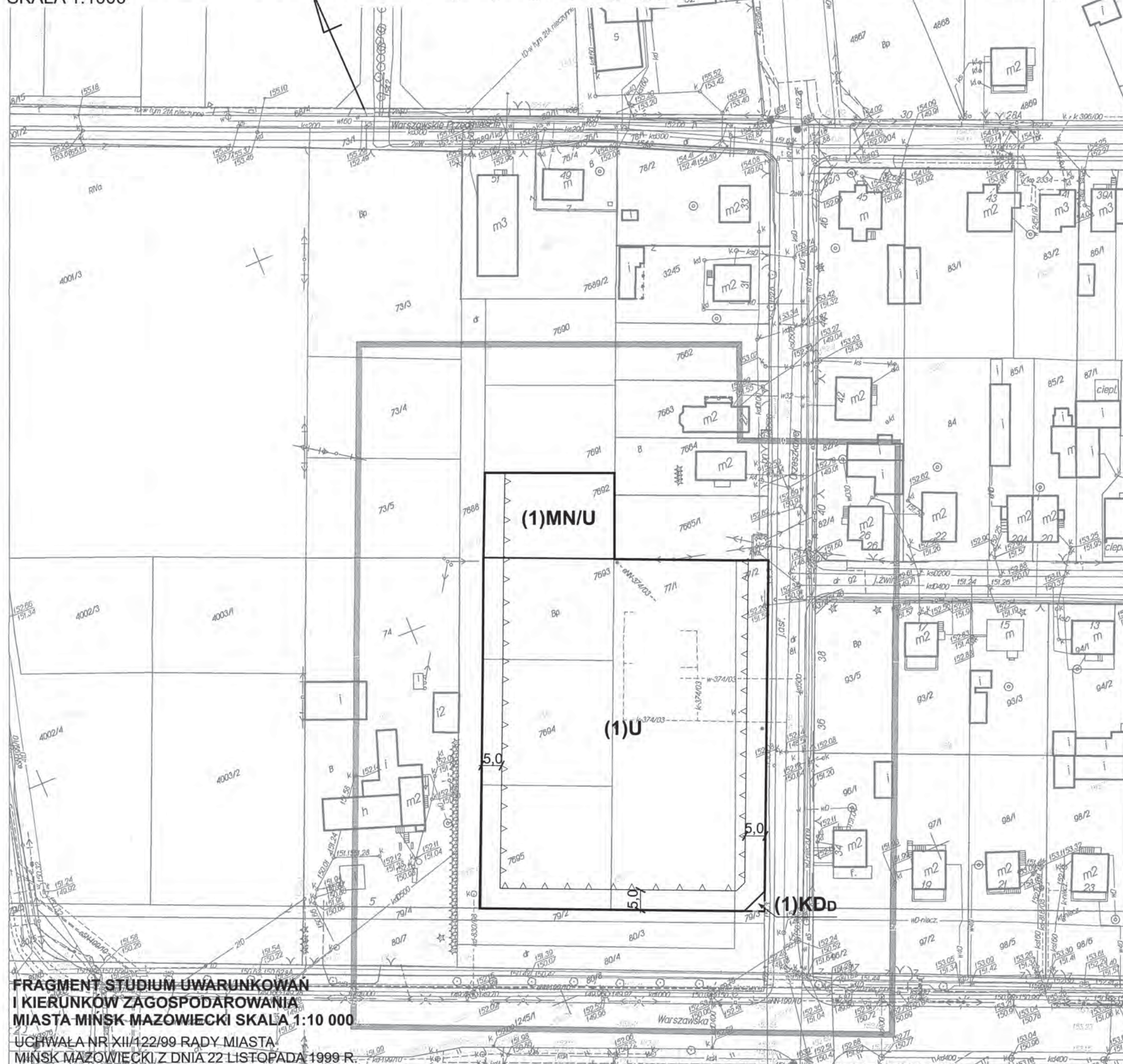
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Dariusz Kulma

SKALA 1:1000

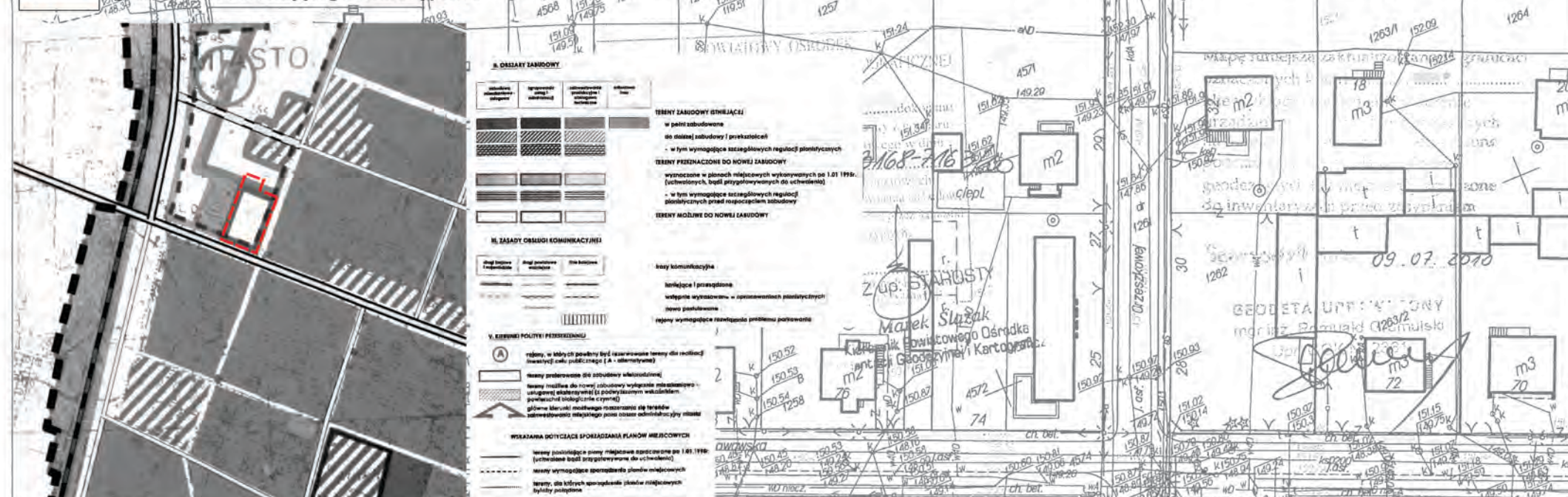
Załącznik Nr 1.1
do uchwały Nr XVI/439/12
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 13 lutego 2012 r.



**FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAN
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA MINSK MAZOWIECKI SKALA 1:10 000**

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

granica obszaru objętego zmianą planu



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI OBSZAR 2 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



1. CZYŚCIZNA

tereny zabudowy istniejącej	tereny zabudowy planowanej	tereny zabudowy planowanej	tereny zabudowy planowanej
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

TERENY ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ
w pełni zabudowane
do dalszej zabudowy / przekształceń
- w tym wymagające szczególnych regulacji planistycznych

tereny przeznaczone do nowej zabudowy	tereny przeznaczone do nowej zabudowy	tereny przeznaczone do nowej zabudowy
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

TERENY PRZEZNACZONE DO NOWEJ ZABUDOWY
wymagające w planach miejscowych wytyczonych po 1.01.1998.
(uchwalonych, bądź przygotowanych do uchwalenia)
- w tym wymagające szczególnych regulacji planistycznych przed rozpoczęciem zabudowy

tereny możliwe do nowej zabudowy	tereny możliwe do nowej zabudowy	tereny możliwe do nowej zabudowy
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

TERENY MOŻLIWE DO NOWEJ ZABUDOWY
wymagające w planach miejscowych wytyczonych po 1.01.1998.
(uchwalonych, bądź przygotowanych do uchwalenia)
- w tym wymagające szczególnych regulacji planistycznych przed rozpoczęciem zabudowy

tereny możliwe do nowej zabudowy	tereny możliwe do nowej zabudowy	tereny możliwe do nowej zabudowy
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

TERENY MOŻLIWE DO NOWEJ ZABUDOWY
wymagające w planach miejscowych wytyczonych po 1.01.1998.
(uchwalonych, bądź przygotowanych do uchwalenia)
- w tym wymagające szczególnych regulacji planistycznych przed rozpoczęciem zabudowy

tereny możliwe do nowej zabudowy	tereny możliwe do nowej zabudowy	tereny możliwe do nowej zabudowy
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

TERENY MOŻLIWE DO NOWEJ ZABUDOWY
wymagające w planach miejscowych wytyczonych po 1.01.1998.
(uchwalonych, bądź przygotowanych do uchwalenia)
- w tym wymagające szczególnych regulacji planistycznych przed rozpoczęciem zabudowy

tereny możliwe do nowej zabudowy	tereny możliwe do nowej zabudowy	tereny możliwe do nowej zabudowy
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

TERENY MOŻLIWE DO NOWEJ ZABUDOWY
wymagające w planach miejscowych wytyczonych po 1.01.1998.
(uchwalonych, bądź przygotowanych do uchwalenia)
- w tym wymagające szczególnych regulacji planistycznych przed rozpoczęciem zabudowy

2. KIERUNKI ROZWOJU

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje	tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje
[Symbol]	[Symbol]

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje	tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje
[Symbol]	[Symbol]

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje	tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje
[Symbol]	[Symbol]

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje	tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje
[Symbol]	[Symbol]

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje	tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje
[Symbol]	[Symbol]

tereny, w których powstają lub rozwijają się nowe funkcje

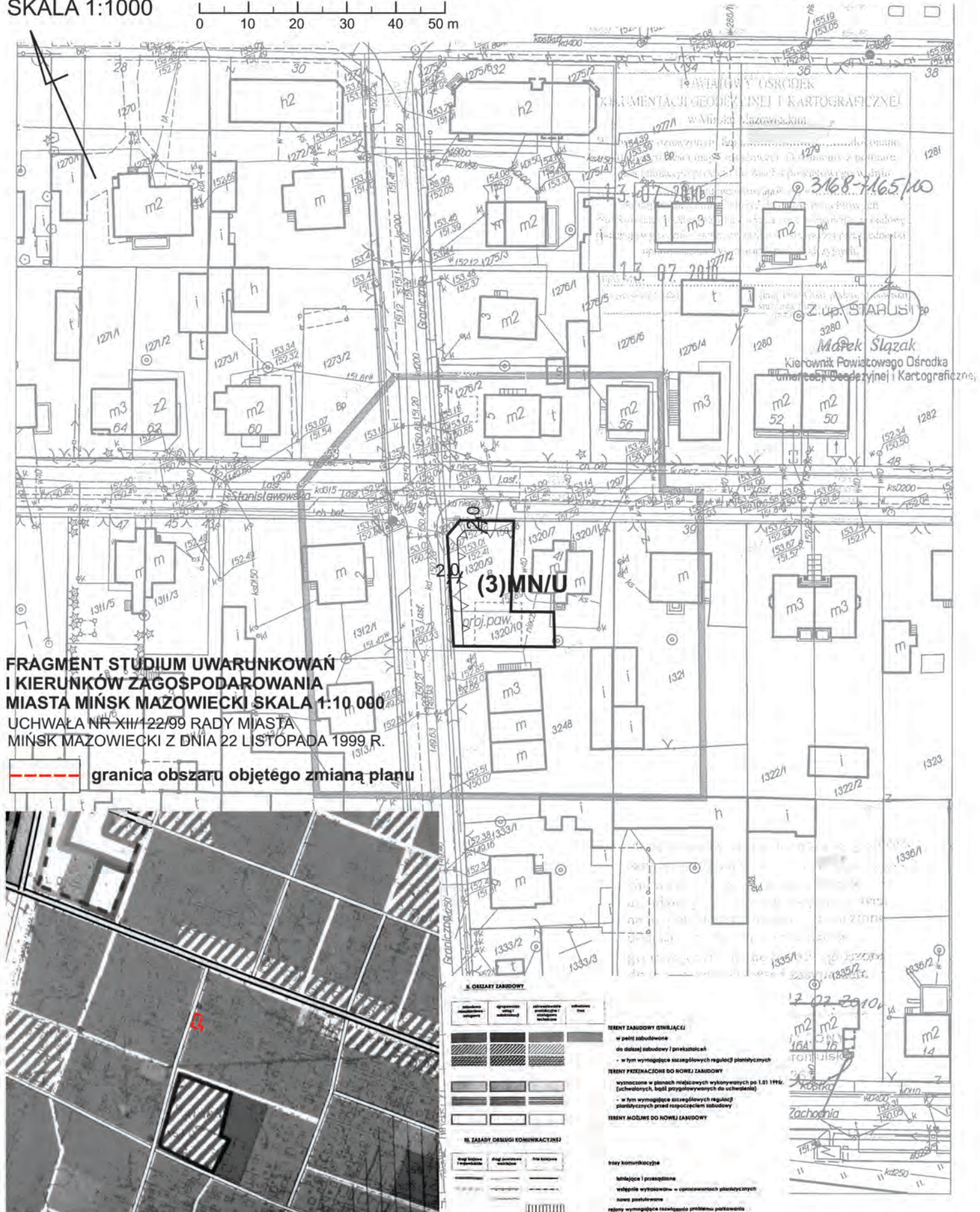
raficznej w Mińsku Mazowieckim
bert Solonek 2010.07.08

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI OBSZAR 3**

SKALA 1:1000

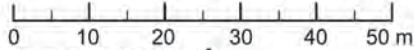
0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 1.3
do uchwały Nr XVI/139/12
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 13 lutego 2012 r.



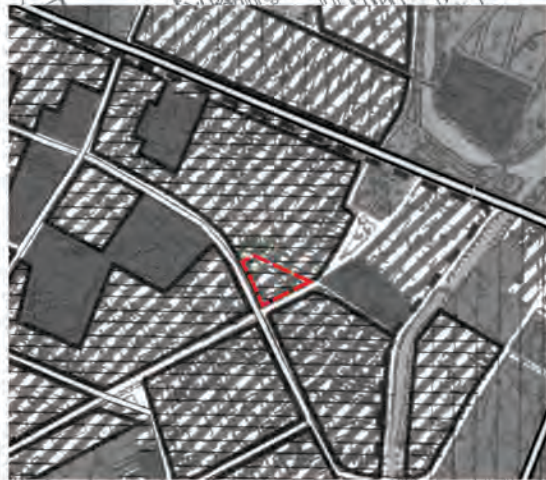
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI OBSZAR 4

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.



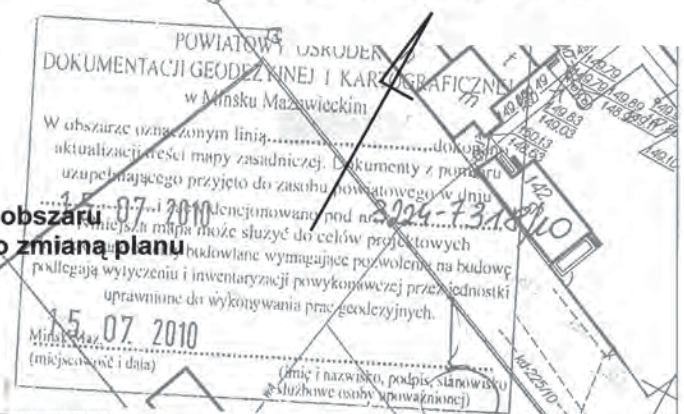
granica obszaru
objętego zmianą planu

II. ZASADY OBLĄGU KOMUNIKACYJNEJ

Warianty	Warianty	Warianty
Warianty	Warianty	Warianty
Warianty	Warianty	Warianty
Warianty	Warianty	Warianty

III. ZASADY OBLĄGU KOMUNIKACYJNEJ

Warianty	Warianty	Warianty
Warianty	Warianty	Warianty
Warianty	Warianty	Warianty
Warianty	Warianty	Warianty



TERENY ZABUDOWY (ISTNIEJĄCY)

- do zabudowy i przekształceń
- w tym wymagające szczególnych regulacji planistycznych

TERENY PRZEKształCENIA DO NOWEJ ZABUDOWY

- wyniosione w planach miejscowych wykonanych po 1.01.1996. (uchwalonych, bądź przygotowanych do uchwalenia)
- w tym wymagające szczególnych regulacji planistycznych przed rozpoczęciem zabudowy

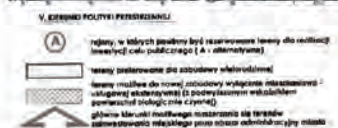
TERENY MOŻLIWE DO NOWEJ ZABUDOWY

- tereny komunikacyjne
- istniejące i przewidziane
- istniejące i przewidziane w planach miejscowych
- nowe przewidziane
- regulacje wymagające szczególnych regulacji planistycznych

Z up. STANUSIY

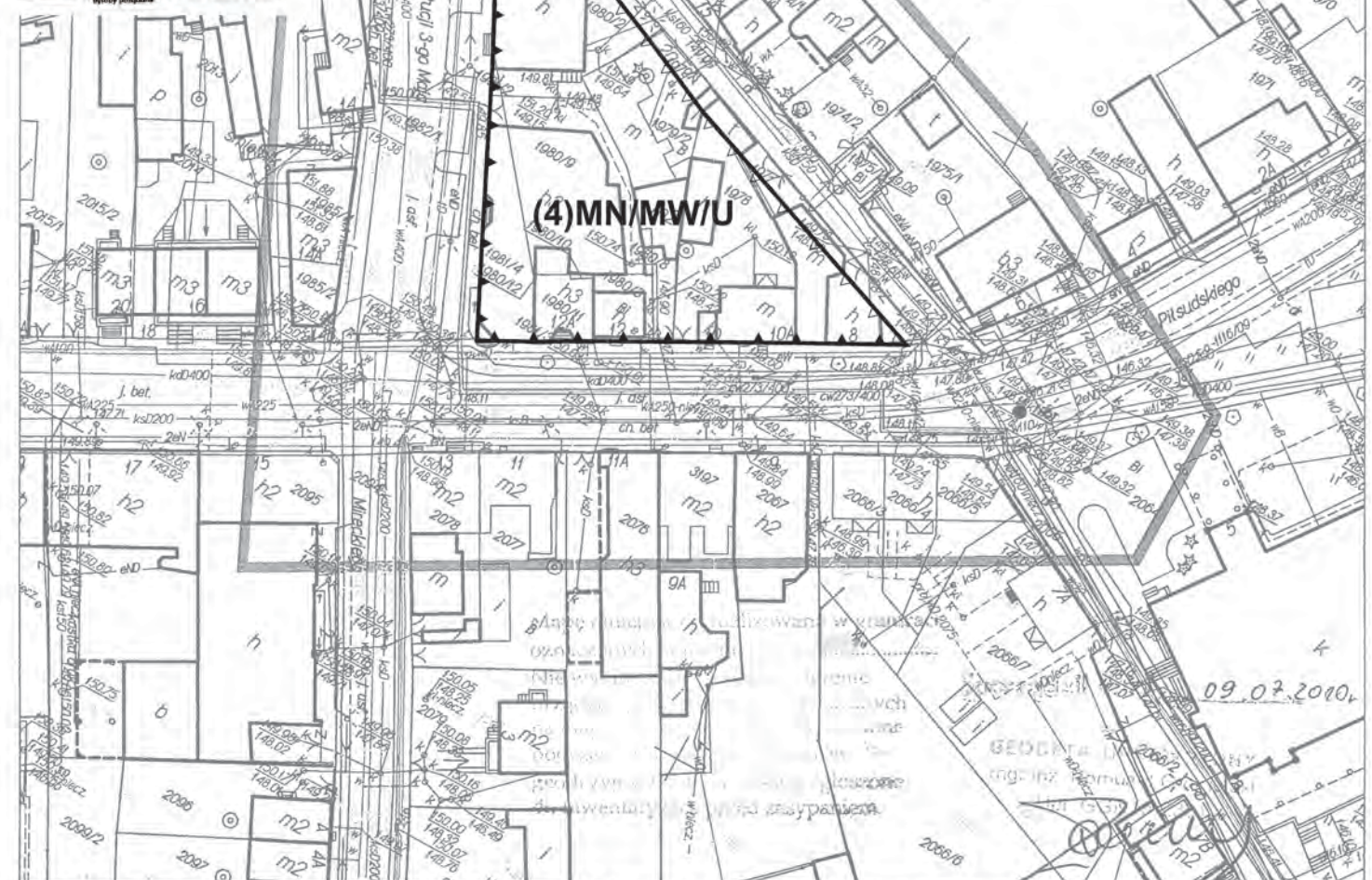
Marek Słazak

Kierownik Powiatowego Ośrodka
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



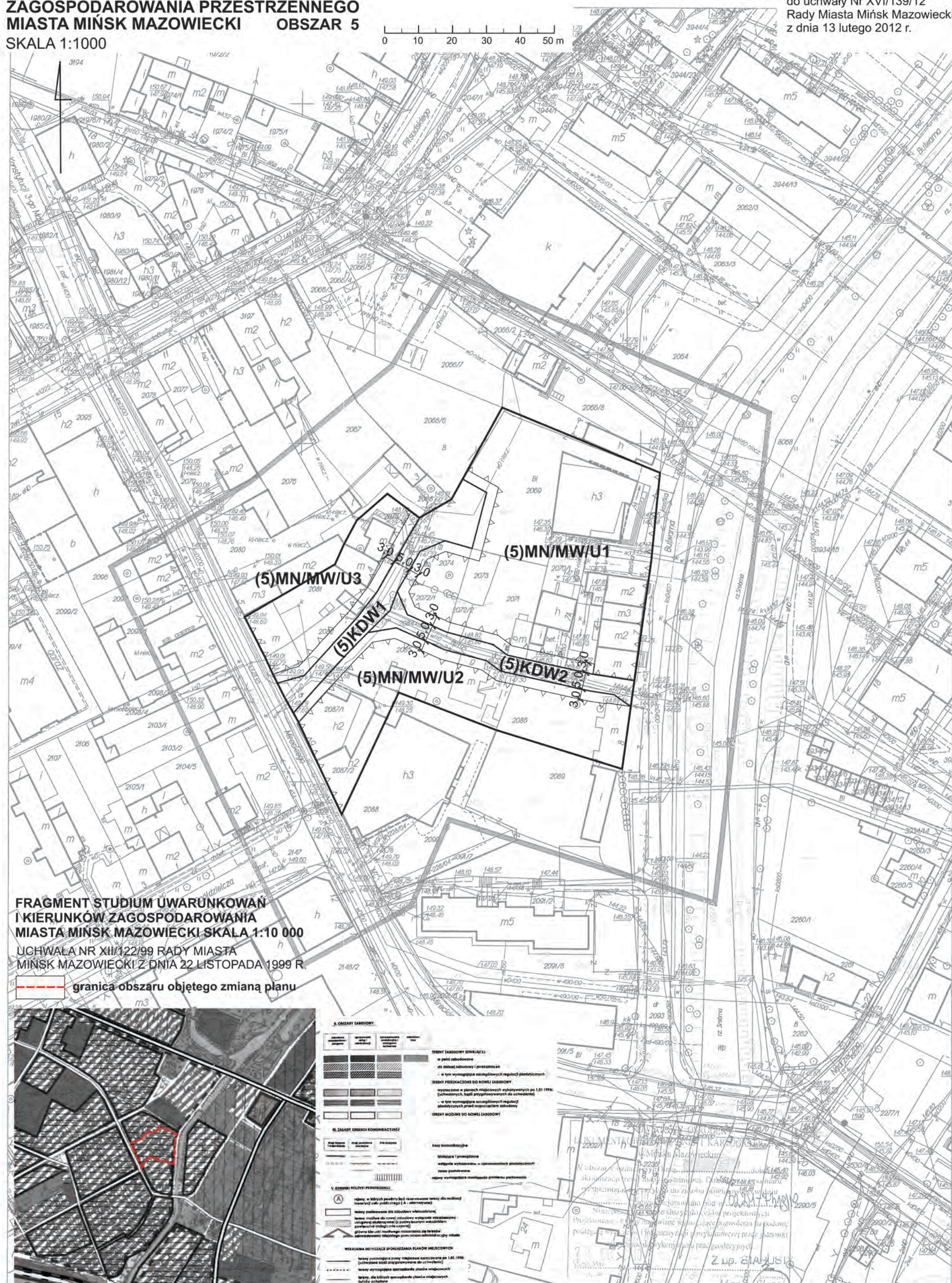
WYKAZANIE DOTYCZĄCY SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

- tereny przewidziane w planach miejscowych wykonanych po 1.01.1996. (uchwalonych, bądź przygotowanych do uchwalenia)
- tereny wymagające szczególnych regulacji planistycznych przed rozpoczęciem zabudowy
- tereny, do których opracowano plany miejscowych
- tereny, do których opracowano plany miejscowych



(4)MN/MW/U

SKALA 1:1000



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI OBSZAR 6
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1.6
do uchwały Nr XVII/139/12
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 13 lutego 2012 r.



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKWAŃ
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 OBSZAR 7

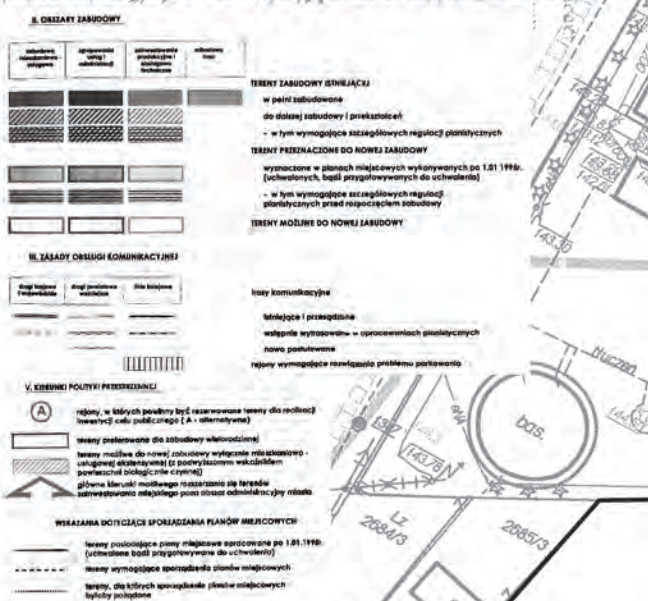
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1.7
do uchwały Nr XVI/139/12
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 13 lutego 2012 r.

**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



WYDRUK MAPY ZASADNICZEJ DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Powiat miński Miasto Mińsk Mazowiecki Ul. Sosnkowskiego
Działka numer: 3929/2 Skala : 1 : 1000 (mapa numeryczna)

PRACOWNIA GEODEZYJNA
05-300 Mińsk Mazowiecki
ul. Konstytucji 3-go Maja 2 p. 110
tel. (025) 758-66-26, 753-58-32

2021-2020

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



Mapę numeryczną załącznikowo w granicach
oznaczonych kolorem
Nie wydawać z terytorium w terenie
urządzeń podlegających nie pokazują
na mapie, które nie są zgodne z
podczas wykonywania pomiarów
geodezyjnych i nie zostały zgłoszone
do urzędów przed wyrobieniem
dokumentacji

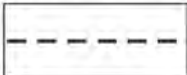
23.08.2010

GEODETA UPRAWNIENY
mgr inż. Romuald Gronajski
Kart. Nr 2361

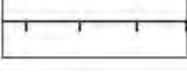
[Signature]

LEGENDA **USTALENIA PLANU**

Załącznik Nr 1.9
do uchwały Nr XVI/139/12
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 13 lutego 2012 r.

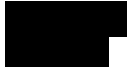
	granica obszaru objętego planem,
	granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy, będąca jednocześnie granicą obszaru objętego planem i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	obowiązująca linia zabudowy, będąca jednocześnie granicą obszaru objętego planem i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
(1)MN/U, (2)MN/U, (3)MN/U, (6)MN/U, (8)MN/U1, (8)MN/U2, (8)MN/U3, (8)MN/U4, (8)MN/U5,	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
(8)MN/U1(Ls), (8)MN/U2(Ls), (8)MN/U3(Ls)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej na gruntach, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne
(4)MN/MW/U (5)MN/MW/U1, (5)MN/MW/U2, (5)MN/MW/U3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
(1)U	teren zabudowy usługowej
(7)P	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługowo-techniczny
(2)KDL, (6)KDL	tereny dróg publicznych - ulice lokalne
(1)KDD, (6)KDD, (8)KDD1, (8)KDD2, (8)KDD3, (8)KDD4 (8)KDD5	tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe
(5)KDW1, (5)KDW2, (8)KDW1, (8)KDW2	tereny dróg wewnętrznych
(8)K	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
(8)ZL	lasy

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU (NIE PODLEGAJĄ UCHWALENIU)

	linie rozgraniczające dróg (ulic) położonych poza obszarem objętym planem, ustalone w obowiązujących planach miejscowych
	tereny okresowo podtapiane
	tereny o wysokim poziomie wód gruntowych

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.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości lub jej części, której dotyczy uwaga	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagę	Rozstrzygnięcie Rady Miasta	Uwagi
1	Włączenie działek gruntu nr 8164 i 8167 przeznaczonych w projekcie zmiany planu pod fragmenty drogi lokalnej i drogi dojazdowej do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (6)MN/U	działki nr ew. 8166, 8164, 8167	(6)MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; (6)KDL – teren dróg publicznych – ulica lokalna – fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu; (6)KDD – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa – fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu		nieuwzględniona	
2	Włączenie działki gruntu nr 8164 przeznaczonej w projekcie zmiany planu pod fragment drogi lokalnej do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (6)MN/U	działki nr ew. 8164, 8165	(6)MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; (6)KDL – teren dróg publicznych – ulica lokalna – fragment ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem objętym granicą planu;		nieuwzględniona	
3	Zmniejszenie do 3,0 m szerokości pasa gruntu działki przeznaczonego w projekcie zmiany planu na poszerzenie drogi dojazdowej	działka nr ew. 7226	(8)KDD1 – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa; zgodnie z rysunkiem planu szerokość w liniach rozgraniczających –		nieuwzględniona	

			10,0 m			
--	--	--	--------	--	--	--

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: 1. zadanie krótkookresowe 2. zadanie wieloletnie	Tryb: 1. zgodni z ustawą o gospodarce nieruchomościami, 2. zgodni z ustawą o prawie zamówień	odpowiedzialni za realizację: 1. burmistrz, 2. wykonawca	prognozowane źródła finansowania: 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,	potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania: 1. właściciele nieruchomości, 2. fundacje i organizacje wspomagające, 3. inwestorzy zewnętrzni, 4. inne

			publicz nych, 3. inne		6. inne	
1	drogi publiczne	wykup	1, 2	1, 3	1	1
		budowa	2	2, 3	1, 2	1, 2, 3, 4



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2012 r.

LEX-I.4131.55.2012.BL



BM.07M.M.2012

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 2002 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, 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, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887)

wskazuję, że

uchwała Nr XVI/139/12 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 13 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki

została podjęta z naruszeniem prawa.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 13 lutego 2012 r. Rada Miasta Mińsk Mazowiecki podjęła uchwałę Nr XVI/139/12 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 i 3 ustawy o p.z.p., § 8 ust. 2 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 zakresu projektu”, § 21 ust. 1 pkt 2, § 82 i § 137, 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”

oraz art. 39 ust. 1 pkt 1, 2 i 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą środowiskową”.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., „w planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”. Obowiązek określenia w planie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odnosi się do trybu uregulowanego w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Bez ustalenia zasad scalenia i podziału nieruchomości w planie nie jest możliwe przeprowadzenie tej procedury, na podstawie art. 102 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do zapisu § 11 uchwały, w planie ustala się „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem”, jednakże dalsze zapisy uchwały wskazują na brak ustaleń w powyższym zakresie. Wynika to z § 3 pkt 2 uchwały, definiującego pojęcie „zasady zagospodarowania terenu”, i z § 11 ust. 1 uchwały zgodnie z którym w planie ustala się „(...) zasady i warunki podziału nieruchomości, celem umożliwienia uzyskania działek budowlanych (...)”. Podział, o którym mowa w przywołanym powyżej przepisie planu, dokonywany jest w trybie art. 98 b, Działu III Rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przepisach ustawy o p.z.p., brak jest delegacji do ustaleń w planie w tym zakresie. W związku z powyższym ustalenie § 11 uchwały, odnoszące się do zasad podziału, dokonywanego w innym trybie, niż tryb scalania i podziału, nie mają podstaw prawnych.

Przywołane wyżej zapisy planu naruszają art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p., zarówno ze względu na brak ustalenia obowiązkowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem, jak i ustalenie, wykraczających poza obowiązkowy i dopuszczalny zakres ustaleń planu.

Dodatkowo organ nadzoru zwraca uwagę, iż Rada Miasta związana jest granicami przedmiotowymi zakresu planu miejscowego, wyznaczonymi przez art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p. oraz § 3, 4 i 7 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu. Tym samym nie może włączać do planu regulacji, które wykraczają poza granice upoważnienia, zawartego ww. przepisach. Rada Miasta Mińsk Mazowiecki w § 13 ust. 14 pkt 1 przedmiotowej uchwały ustala, iż „(...) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego” oraz w § 6 ust. 2 uchwały stwierdza, że „(...) na obszarach objętych granicami planu nie występują obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe w rozumieniu ustawy 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”. Podobne stwierdzenia zawierają również: § 6 ust. 3 uchwały oraz § 7 ust. 2 uchwały.

Plan miejscowy nie może zawierać ustaleń nakładających na przyszłego inwestora obowiązku uzgadniania realizowanych, w oparciu o ustalenia tego planu, inwestycji, zwłaszcza w sytuacji jeżeli obowiązek taki nie wynika z odrębnych przepisów prawa. Jeżeli zaś obowiązek taki jest uregulowany w przepisach, zawarcie go w planie jest bezpodstawnym ich powtórzeniem, o jakim mowa w § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej. W przywołanych powyżej przepisach ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie zakresu projektu, określających obowiązkowy i fakultatywny zakres przedmiotowy planu miejscowego, brak jest delegacji do ustaleń w powyższym zakresie.

Jeśli natomiast w trakcie obowiązywania planu wystąpi sytuacja, o której mowa w § 6 ust. 2 i 3 oraz § 7 ust. 2 uchwały, to właściwą konsekwencją takiego stanu powinno być przystąpienie do zmiany planu. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o p.z.p. „*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”. Z kolei ust. 2 tego artykułu stanowi, iż „*(...) Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27*”. Tym samym, jeżeli sytuacja, o której mowa w ww. paragrafach uchwały, będzie miała miejsce, to winno być to wykazane przy okazji oceny aktualności planów miejscowy, a taka ocena winna być przesłanką do sporządzenia zmiany planu w odpowiednim zakresie.

Zapisy § 13 ust. 11 uchwały, tj.: „*postuluje się wykonanie nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych niskiego napięcia jako sieci podziemnych*”, § 13 ust. 12 uchwały, tj.: „*postuluje się wykonanie nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących słupowych stacji transformatorowych niskiego i średniego napięcia jako stacji wnetrzowych*” oraz § 23 ust. 9 uchwały, tj.: „*na terenach okresowo podtapianych i terenach o wysokim poziomie wód gruntowych zaleca się niepodpiwniczanie budynków oraz wykonanie zabezpieczeń przeciwwilgociowych fundamentów*”, stanowią normę otwartą. Stosowanie w planie miejscowym propozycji, zaleceń czy postulatów, jest niedopuszczalne, gdyż uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p.), czego konsekwencją jest to, że należy on do przepisów prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które go ustanowiły. Powinien więc zawierać ustalenia, które są normami bezwzględnie obowiązującymi. Postulaty oraz zalecenia nie mają charakteru normy prawnej, a w związku z tym nie mogą być zamieszczane w planie. Powyższe stanowi naruszenie przepisu art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Także zapis § 5 ust. 3 pkt 3 uchwały, który uzależnia niektóre ustalenia planu od „*nowych uwarunkowań społeczno-gospodarczych*”, stanowi normę otwartą. 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, zaś treść § 5 ust. 3 pkt 3 jest normą niedookreśloną. Prawodawca winien wskazać na czym polegają „*nowe uwarunkowania społeczno-gospodarcze*”.

Do powyższej zasady odnosi się przepis § 6 rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej. Stanowi on, iż „*Przepisy ustawy redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy*”. Przepis ten wprawdzie nie ma zastosowania do aktów prawa miejscowego, jednak jako uniwersalna zasada kształtowania aktów prawnych powinien być również stosowany w kształtowaniu przepisów prawa miejscowego.

Nieprawidłowe jest również zamieszczanie w treści planu miejscowego przepisów uzależniających realizację ustaleń planu od przyszłych uzgodnień oraz na warunkach ustalonych przez inne organy czy instytucje. Tego rodzaju czynności powinny być podejmowane na etapie konstruowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie po jego uchwaleniu. Zgodnie z art. 17 pkt 7 ustawy o p.z.p., to projekty planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany podlegają uzgodnieniu z właściwymi organami. Sam plan powinien natomiast, jak już wyżej wspomniano, zawierać w swojej treści bezwzględnie obowiązujące normy. Uwaga dotyczy: § 13 ust. 14 pkt 3

uchwały, tj.: „*zasięg powyższych stref (strefy szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia) może być weryfikowany w decyzjach o pozwoleniu na budowę po uzgodnieniu z zarządcą sieci*” oraz § 13 ust. 16 pkt 2 uchwały, tj.: „*gazyfikacja jest możliwa, o ile zostanie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego*”. Z powyższego zapisu w planie wynika również możliwość zmiany (weryfikacji) jego ustaleń w drodze decyzji administracyjnej, co jest niedopuszczalne, w związku z treścią przepisu art. 27 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane oraz w związku z zasadą, wynikającą zarówno z ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), jak i z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), zgodnie z którą decyzje administracyjne, w tym o pozwoleniu na budowę, wydawane są na podstawie przepisów prawa, do których zalicza się plan miejscowy, a więc muszą być z nimi zgodne.

Ponadto organ nadzoru zaznacza, że każda uchwała rady miasta musi być zgodna z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, a więc zapisy: § 6 ust. 4, § 13 ust. 16 pkt 1 lit. a i b uchwały oraz § 13 ust. 17 uchwały, przywołujące obowiązujące akty wykonawcze do ustaw, są nieuzasadnione.

Kwestionowana uchwała zawiera niespójności uniemożliwiające jednoznaczne powiązanie tekstu uchwały z rysunkiem planu miejscowego. Tym samym naruszono przepisy § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu, który stanowi, iż „*na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń*”, i tak:

- rysunki planu zostały opisane jako załącznik nr 1.1, załącznik nr 1.2 itd., a nie jak wskazano w § 3 pkt 1 uchwały „*rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (plansze nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9) do niniejszej uchwały*”;
- zgodnie z § 3 pkt 1 uchwały „*zasięg stref szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii*”, a na rysunkach planu nie wrysowano ww. stref.

Załącznik graficzny planu pełni bardzo istotną rolę w obszarze planowania i zagospodarowania przestrzennego, stanowi on integralną część planu. Dlatego też powinien być spójny z tekstem uchwały i odzwierciedlać jej ustalenia.

Zgodnie z brzmieniem § 24 ust. 1 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 8 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”.

Ustawa o p.z.p. zawiera przepisy regulujące zasady obowiązywania planu miejscowego. W związku z powyższym ustalenia § 24 ust. 3 uchwały, tj. „do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu” naruszają § 137 załącznika do rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej, który stanowi, iż „w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń” i który, w związku z § 143 tego rozporządzenia, stosuje się w odniesieniu do aktów prawa miejscowego.

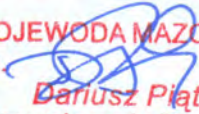
Zgodnie z art. 46 ustawy o dostępie do informacji o środowisku projekty planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym, organ opracowujący projekt dokumentu (tj. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), bez zbędnej zwłoki podaje do publicznej wiadomości (tj. poprzez obwieszczenie w siedzibie urzędu, w prasie, o odpowiednim do rodzaju dokumentu zasięgu oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, zwanym dalej BIP) informację o przystąpieniu do opracowania projektu dokumentu, tj. o przystąpieniu do sporządzenia zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie zaś informację o przystąpieniu do opracowania projektu prognozy oddziaływania na środowisko na potrzeby sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, jak zostało to określone w obwieszczeniu z dnia 4 czerwca 2010 r.

Informacja dotycząca przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być uzupełniona o elementy wymagane na podstawie ustawy środowiskowej, tj.:

- podstawę prawną wynikającą z ustawy o dostępie do informacji o środowisku (tj. art. 39 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy);
- informację o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu (art. 39 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy);
- informację o organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków (art. 39 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy).

Obwieszczenie, informacja w prasie oraz informacja na stronie BIP o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawierają ww. elementów.

W świetle powyższych ustaleń należy uznać, iż uchwała Nr XVI/139/212 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki, we wskazanym zakresie została podjęta z naruszeniem prawa.

WOJEWODA MAZOWIECKI
wz. 
Dariusz Piątek
Wicewojewoda Mazowiecki