

UCHWAŁA NR XXVI/264/13
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 14 stycznia 2013 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. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr XLIII/411/10 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 25 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, stwierdzając że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Mińsk Mazowiecki, uchwala się co następuje:

§ 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 Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 223 z 2004 r. poz. 5975 w granicach określonych na rysunku planu.

2. Objęte niniejszą uchwałą ustalenia w granicach określonych jak wyżej, zwane dalej **zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki**, a w skrócie planem, funkcjonować będą jako samodzielny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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

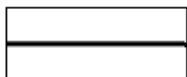
1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1)



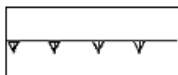
granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

2)



linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

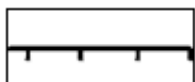
3)



nieprzekraczalna linia zabudowy;

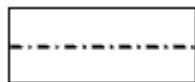
4) **U** – teren zabudowy usługowej, w tym:

a)



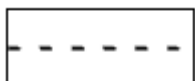
strefa ochrony dóbr kultury współczesnej,

b)



oś nr 1,

c)



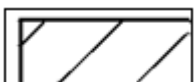
oś nr 2,

d)



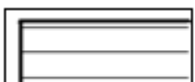
plac z dojazdem,

e)



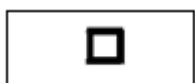
strefa zieleni,

f)



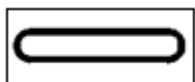
budynek przylegający do placu i stanowiący jego zamknięcie,

g)



pomnik,

h)

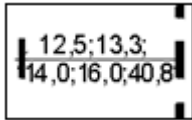


kolumnada;

5) **US** – teren sportu i rekreacji;

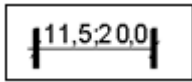
6) **KD D** – teren drogi publicznej;

7)



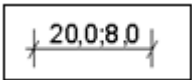
wymiary w mb drogi publicznej w liniach rozgraniczających;

8)



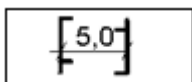
wymiary w mb drogi publicznej w liniach rozgraniczających;

9)



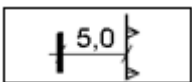
wymiary w mb drogi publicznej w liniach rozgraniczających;

10)



wymiar w mb szerokości dojazdu w założeniu osiowym nr 1;

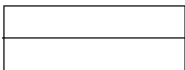
11)



odległości w mb nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających.

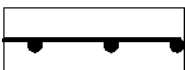
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu (nie podlegają uchwaleniu):

1)



linie rozgraniczające dróg (ulic) położonych poza obszarem objętym planem;

2)



orientacyjny zasięg występowania okresowych podtopień;

3) symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie zasadniczej, na której wykonany został rysunek 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) zabudowie – 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);
- 3) zasadach zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć ustalenie linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy (budyneków), 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;

- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012r. poz. 647 ze zm.), to znaczy – nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 7) działce ewidencyjnej – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454);
- 8) działce gruntu – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami), to znaczy niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej;
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami), to znaczy lokal mieszkalny oraz lokal przeznaczony na inne cele, np. lokal przeznaczony do prowadzenia usług, zwany lokalem usługowym;
- 10) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w § 63 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 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);
- 11) 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, w tym spełniające wymagania ochrony przeciwpożarowej, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, elektroenergetyce, ciepłownictwu, gazownictwu, gospodarowaniu odpadami, telekomunikacji, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 12) inwestycjach z zakresu infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć inwestycje w drogi i (lub) obiekty infrastruktury technicznej;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie czynności uznane za usługi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 października 2008 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług PKWiU (Dz. U. Nr 207, poz. 1293 ze zmianami);
- 14) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012r. poz. 647 ze zm.);
- 15) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) powierzchnię zabudowy, to znaczy powierzchnię zajęta i (lub) przeznaczoną do zajęcia przez budynki, czyli powierzchnię zabudowy w rozumieniu § 63 ust.1 pkt 8 i ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454), wyznaczoną ich konturem, o którym mowa w § 63 ust.1 pkt 3 wyżej przytoczonego rozporządzenia oraz w „Instrukcji G-5 – ewidencja gruntów i budynków” wprowadzonej w życie Zarządzeniem Nr 16 Głównego Geodety Kraju z dnia 3 listopada 2003 r.,
 - b) powierzchnię części budynków nie wliczaną do powierzchni zabudowy, np. schody zewnętrzne, rampy, wyznaczoną ich konturem w rozumieniu jak wyżej,

- c) powierzchnię budowli, obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych, o których mowa w art. 3 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 ze zmianami), położonych w całości na terenie i (lub) ich części wystających nad powierzchnię terenu,
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nawierzchnię ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, w tym:
- a) nawierzchnię ziemną nad obiektami budowlanymi lub ich częściami oraz urządzeniami budowlanymi lub ich częściami, położonymi pod powierzchnią ziemi, np.: nad stropodachami garaży,
- b) grunty pod wodami powierzchniowymi o dnie ziemnym,
- z wyłączeniem powierzchni tarasów, balkonów, loggii, ścian i dachów obiektów budowlanych położonych nad
- ziemią, a urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, oraz dojść, dojazdów i miejsc postojowych wykonanych z
- elementów ażurowych typu kostka brukowa z otworami;
- 17) gabarytach obiektów – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji i szerokość frontu budynków;
- 18) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację w rozumieniu § 3 pkt 16, 17 i 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami);
- 19) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami);
- 20) geometrii dachu – należy przez to rozumieć kąt nachylenia połaci dachowych budynku;
- 21) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki w rozumieniu § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588);
- 22) froncie budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku, usytuowaną wzdłuż frontu działki;
- 23) 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;
- 24) miejscach postojowo – garażowych – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania położone w garażu lub (i) na powierzchni terenu;
- 25) odnawialnej energii – należy przez to rozumieć energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz biogazu.

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

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U , przeznaczony pod:
- a) budynki usługowe, to znaczy budynki:
- w których jest jeden lub kilka lokali usługowych,
 - w których jest lokal lub lokale usługowe oraz jest lokal lub lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa wynosi nie więcej niż 20% sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku,

- b) obiekty towarzyszące, to znaczy obiekty małej architektury w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane, garaże, budynki gospodarcze, dojazdy, dojścia i miejsca postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), ścieżki rowerowe zlokalizowane poza pasem drogowym dróg publicznych, obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń towarzyszącą;
- 2) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, przeznaczony pod:
- a) budynki usługowe, w których jest jeden lub kilka lokali usługowych, w których wykonuje się usługi związane ze sportem i rekreacją,
 - b) budowle, w których wykonuje się usługi związane ze sportem i rekreacją,
 - c) obiekty towarzyszące w rozumieniu § 4 ust.1 pkt 1.b niniejszej uchwały;
- 3) teren drogi publicznej o parametrach technicznych ulicyjazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, w skład którego wchodzi:
- a) jezdnia i chodnik o nawierzchniach utwardzonych,
 - b) teren części przyszłego ronda, na skrzyżowaniu projektowanej drogi **KDD** z publiczną drogą lokalną (ulica Budowlana), położoną poza obszarem objętym planem,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca postojowe dla samochodów i innych pojazdów,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) ścieżki rowerowe,
 - g) zieleń.

2. Linie rozgraniczające tereny i wymiary określa 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 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz zachowaniu w możliwie największym stopniu dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu.

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

- 1) zachowaniu dotychczasowego, podstawowego przeznaczenia terenu **U** i **US**;
- 2) zachowaniu dwóch założeń osiowych, oznaczonych na rysunku planu, w ramach strefy ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) ustanowieniu jednakowej maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów dla wszystkich budynków, z wyjątkiem budynków w których wykonuje się usługi związane ze sportem i rekreacją;
- 2) zakazie lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i na obiektach małej architektury;
- 3) nakazie, aby szafki energetyczne i telekomunikacyjne zostały wkomponowane w ogrodzenia lub inne obiekty budowlane.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

- 1) uciążliwość związana z wykonywaniem usług oraz funkcjonowaniem obiektów 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) zakazuje się wycinania i uszkadzania istniejących drzew z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności dokonania zabiegów pielęgnacyjnych i realizacji ustaleń planu;
- 4) nakazuje się kompensację przyrodniczą w postaci nasadzeń – jedno drzewo wycięte – dwa posadzone.

2. Stwierdza się, że na obszarze objętym 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).

3. Stwierdza się, że na obszarze objętym 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).

§ 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym granicami planu nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu art. 7 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami), takie jak „zabytki”, „pomnik historii”, „park kulturowy” oraz nie ma obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w art. 22, ust. 4 i ust. 5 wyżej wymienionej ustawy.

2. Ustala się strefę ochrony dóbr kultury współczesnej, w granicach określonych rysunkiem planu, w skład której wchodzi następujące obiekty uznane za dobra kultury współczesnej w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.):

- 1) założenie osiowe nr 1, w skład którego wchodzi: plac z położonym na jego osi dojazdem, budynek przylegający do placu i stanowiący jego zamknięcie oraz pomnik;
- 2) założenie osiowe nr 2, w skład którego wchodzi: pomnik, kolumnada, strefa zieleni.

3. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów, które uznano za dobra kultury współczesnej:

1) dla założenia osiowego nr 1:

- a) zachowanie osi założenia,
- b) zachowanie placu i położonego na jego osi dojazdu,
- c) zachowanie zasadniczych cech elewacji budynku przylegającego do placu, takich jak symetria elewacji w stosunku do osi założenia, wejście na osi założenia, kształt i położenie okien,
- d) zachowanie pomnika w miejscu jego lokalizacji;

2) dla założenia osiowego nr 2:

- a) zachowanie osi założenia,
- b) zachowanie i częściowe odtworzenie strefy zieleni, przy czym zieleń musi podkreślać oś założenia, nie może przesłaniać widoku na kolumnadę stojącą przed pomnikiem oraz widoku na pomnik stojący przed kolumnadą; w strefie zieleni obowiązuje zakaz sytuowania budynków, prócz zieleni można lokalizować obiekty małej architektury, dojścia (ciągi piesze), obiekty infrastruktury technicznej,
- c) zachowanie pomnika – ustalenia jak wyżej,
- d) zachowanie kolumnady.

§ 8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Stwierdza się, że na obszarze objętym granicami planu nie występują określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.).

§ 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy, wyrażona w procentach jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, przyjmując za 100% powierzchnię działki budowlanej, wynosi:
 - a) dla terenu U – 70%, w tym dla strefy zieleni 30%,
 - b) dla terenu US – 70%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy, wyrażona w procentach jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, przyjmując za 100% powierzchnię działki budowlanej, wynosi:
 - a) dla terenu U – 40%, w tym dla strefy zieleni 10%,
 - b) dla terenu US – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy, wyrażona w procentach jako wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, przyjmując za 100% powierzchnię działki budowlanej, wynosi:
 - a) dla terenu U – 65%, w tym dla strefy zieleni 0% (zakaz lokalizacji budynków),
 - b) dla terenu US – 65%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, wyrażona w procentach, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, przyjmując za 100% powierzchnię działki budowlanej, wynosi:
 - a) dla terenu U – 30%, w tym dla strefy zieleni 70%,
 - b) dla terenu US – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, w których wykonuje się usługi związane ze sportem i rekreacją oraz budowli o tej samej funkcji wynosi 20 m,
 - b) dla pozostałych budynków wynosi 14 m;
- 6) gabaryty obiektów – maksymalnie 4 kondygnacje nad ziemią, minimalna szerokość frontu – 10 m;
- 7) geometria dachu projektowanych budynków:
 - a) dla budynków usługowych, w których wykonuje się usługi związane ze sportem i rekreacją – kształt dachu dostosowany do technologii przekrycia,
 - b) dla pozostałych budynków - dachy o kącie nachylenia połąci w stosunku do poziomu nie mniejszym niż 30 stopni albo nawiązujące do budynków sąsiednich.

2. Ustala się, że:

- 1) linie zabudowy określa rysunek planu;
- 2) liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji określa §13 uchwały.

§ 10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNIE ZAGROŻONYCH POWODZIĄ ORAZ OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym granicami planu nie występują tereny górnicze.

2. Stwierdza się, że na obszarze objętym granicami planu nie występują obszary szczególnie zagrożone powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. W sąsiedztwie stawu i cieku wodnego, położonych poza granicami planu, mogą występować okresowe podtopienia, których orientacyjny zasięg określa rysunek planu.

3. 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 scalania i podziału nieruchomości określające parametry działek gruntu uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość scalenia i podziału nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej nieruchomości oraz możliwości wykonania dla każdej z nich indywidualnych przyłączy do infrastruktury technicznej;
- 2) minimalną szerokość frontu działki gruntu ustala się na 18 m;
- 3) minimalną powierzchnię działki gruntu ustala się na 1000 m²;
- 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 całkowicie nowej parcelacji kąt zbliżony do kąta prostego.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych powstałych po wejściu w życie planu na 1000 m².

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

1. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ich użytkowania:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do wysokości 14 m oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, powstałych przed wejściem w życie planu o ile nie uniemożliwia to wprowadzenia ustaleń planu na działkach sąsiednich i nie narusza przepisów odrębnych, nawet jeżeli ich sposób użytkowania jest inny niż ustalone w niniejszym planie przeznaczenie terenu, na którym stoją;
- 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 urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 5) zagospodarowanie terenów graniczących z rzeką Srebrną należy dostosować do wymogów narzuconych przez ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. nr 239, poz. 2019 ze zmianami) a w szczególności:
 - a) zakazuje się niszczenia i uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz tworzących brzeg wody budowli i murów niebędących urządzeniami wodnymi,
 - b) zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 6) dopuszcza się wysokość większą niż 20 m dla obiektów budowlanych, nie będących budynkami, a będących obiektami infrastruktury technicznej, takimi jak maszty, anteny, kominy oraz inne obiekty o podobnym charakterze, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się, że wysokością i kształtem ogrodzeń 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 teren objęty planem ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych położonych na terenie planu oraz na terenach sąsiednich objętych innym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obowiązek podniesienia poziomu drogi **KDD**, w stosunku do poziomu terenu, na którym jest projektowana, ze względu na okresowe podtapiania;
- 2) prawo do adaptacji istniejących dróg wewnętrznych, ich remontu; przebudowy i rozbudowy oraz ich likwidacji;
- 3) prawo do wykonania nowych dróg wewnętrznych, spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej i pozwalających na lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązek zapewnienia, na terenie, do którego posiada się tytuł prawny, miejsc parkingowych dla samochodów i innych pojazdów:
 - a) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wykonuje się usług – minimum 1 miejsca postojowo – garażowe dla samochodu na jeden budynek, a w których wykonuje się usługi – minimum 2 miejsca postojowo – garażowe dla samochodu na jeden budynek,
 - b) dla lokali mieszkalnych położonych w istniejącym budynku wielorodzinnym i w budynkach usługowych – minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dla budynków usługowych, w których wykonuje się usługi związane ze sportem i rekreacją - minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - d) dla pozostałych budynków usługowych - minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - e) dla budowli, w których wykonuje się usługi związane ze sportem i rekreacją - minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni terenu zajętego przez tę budowlę.

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, chodników, dojazdów, placów 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 na cele ogrzewania wykorzystywana będzie energia cieplna 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.

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. 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.

11. 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;
- 4) przebudowa obiektów infrastruktury technicznej służących elektroenergetyce, konieczna z uwagi na kolizję ustaleń niniejszego planu z istniejącymi obiektami, będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

12. Ustala się, że:

- 1) ogrodzenia należy lokalizować w odległości minimum 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 2) szafki gazowe otwierane od strony ulicy należy lokalizować:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - w linii ogrodzeń,
 - b) dla innych budynków – w miejscach uzgodnionych z zarządzającym siecią gazową.

13. 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. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 poz. 686);
- 2) dalsza gazyfikacja obszaru objętego planem przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych, przy czym w przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych, zgodnie z art. 7 pkt 1 ustawy Prawo energetyczne, gazyfikacja może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a odbiorcą.

14. 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.

§ 16. PRZEPISY KOŃCOWE

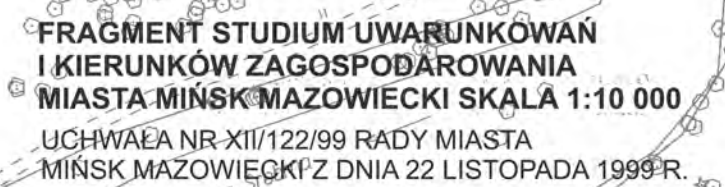
1. W granicach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 223 z 2004 r. poz. 5975.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Dariusz Kulma



granica obszaru objętego zmianą planu

 nieprzekraczalna linia zabudow

kolumnada

odległości w mb
nieprzekraczalnych linii zabudowy
od linii rozgraniczających

- orientacyjny zasięg występowania okresowych podtopień

4/16

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 12 czerwca 2012 r. poz. 647) 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.	Ustalenie wskaźnika miejsc postojowych dla hali sportowej w wysokości 1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni użytkowej budynku.	cały obszar objęty planem	„c) dla budynków usługowych minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde rozpoczęte 50 m ² powierzchni użytkowej lokalu usługowego; d) dla budowli, w których wykonuje się usługi związane ze sportem i rekreacją minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde rozpoczęte 250 m ² powierzchni terenu zajętego przez tę budowlę”;	Starosta Miński Wydział Architektury i Budownictwa Mińsk Mazowiecki, ul. Konstytucji 3 Maja 16	nie uwzględniona	
2.	Zmiana definicji pojęcia „powierzchnia biologicznie czynna” jako nawierzchnia ziemna, urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, w tym: a) nawierzchnia ziemna nad obiektami budowlanymi lub ich częściami oraz urządzeniami budowlanymi lub ich częściami, położonymi pod powierzchnią ziemi, np. nad stropodachami garaży, b) grunty pod wodami powierzchniowymi o dnie ziemnym.	cały obszar objęty planem	„Ilekróć w uchwale jest mowa o: ... 15) powierzchni biologicznie czynnej należy przez to rozumieć wyłącznie nawierzchnię ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz grunty pod wodami powierzchniowymi o dnie nieutwardzonym; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni tarasów, balkonów, loggi, ścian i dachów urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki oraz elementów ażurowych służących do wykonywania dojść, dojazdów i miejsc postojowych”.	Starosta Miński Wydział Architektury i Budownictwa Mińsk Mazowiecki, ul. Konstytucji 3 Maja 16	nie uwzględniona	

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 (tekst jednolity z 12 czerwca 2012 r. poz. 647) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami.) i art. 15 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze 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. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, 2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, 3. zgodnie z wieloletnim plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy) 4. zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych, 5. inne.	odpowiedzialni za realizację: 1. burmistrz, 2. przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, 3. wykonawca, 4. inne.	prognozowane źródła finansowania: 1. dochody własne gminy , 2. środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, 3. dotacje, w tym z dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska, 4. kredyty i pożyczki komercyjne, 5. kredyty i pożyczki preferencyjne, 6. obligacje komunalne, 7. prywatyzacja majątku komunalnego, 8. nadwyżki budżetu z lat poprzednich.	potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania: 1. właściciele nieruchomości, 2. fundacje i organizacje wspomagające, 3. inwestorzy zewnętrzni, 4. inne.
1	drogi publiczne	wykup	1, 2	1, 5	1	1	1
		budowa	2	4, 5	1, 3	1, 3	1, 2, 3, 4
2	pozostałe	wodociągi	2	2, 3, 4, 5	2, 3	2, 3, 4	1, 2, 3, 4
		kanalizacja	2	2, 3, 4, 5	2, 3	2, 3, 4	1, 2, 3, 4



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.21.2013.MZ1

Warszawa, dnia 8 marca 2013 r.



BM.07M.7.2013

**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 oraz z 2012 r., poz. 567, z 2013 r. poz. 153)

wskazuję, że

uchwała Nr XXVI/264/13 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 14 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki

została podjęta z naruszeniem prawa.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 14 stycznia 2013 r. Rada Miasta Mińsk Mazowiecki podjęła uchwałę Nr XXVI/264/13 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. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

W ocenie organu nadzoru uchwała narusza szereg przytoczonych poniżej przepisów ustawy o p.z.p., 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.” oraz przepisów odrębnych.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Art. 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

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

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

Zgodnie z brzmieniem § 16 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. Województwa Mazowieckiego Nr 223 z 2004 r. poz. 5975*”, co oznacza, że z chwilą wejścia w życie przedmiotowego planu, przestają obowiązywać ustalenia uprzednio uchwalonego planu dla części miasta Mińsk Mazowiecki w granicach objętych przedmiotową uchwałą. W związku z powyższym brak uzasadnienia dla nadania uchwale oraz rysunkowi planu, tytułu „*w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu*”, bowiem w odniesieniu do obszaru objętego planem, jego ustalenia zastąpiły w całości ustalenia poprzednio obowiązującego planu. Tym samym przedmiotowy plan nie jest jego zmianą, ale „*nowym planem*”. W związku z powyższym, także zapis § 1 ust. 2 uchwały, w brzmieniu „*Objęte niniejszą uchwałą ustalenia(...), zwane dalej zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, a w skrócie planem (...)*”, jest nieuzasadniony. Powyższe stanowi naruszenie § 82 załącznika do 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*”, 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*”.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo „*zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej*

zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów".

Ustalenie w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy wyrażonej w procentach jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, przyjętej za 100 %, nie jest tożsame z ustaleniem „wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”, co oznacza de facto, iż podejmując przedmiotową uchwałę Rada Miasta Mińsk Mazowiecki naruszyła wskazany powyżej przepis, nie określając maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.

Organ nadzoru, w związku z przytoczonymi powyżej naruszeniami zasad sporządzania planu miejscowego, zwłaszcza w kontekście naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., winien stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały. Z uwagi jednak na istotny interes społeczny, w drodze wyjątku odstępuje od wydania rozstrzygnięcia nadzorczego, zwracając przy tym Radzie Miasta Mińsk Mazowiecki uwagę na konieczność uwzględnienia wymagań, o których mowa w niniejszym wskazaniu, przy kolejno podejmowanych uchwałach w sprawie planu miejscowego.

W omawianej sprawie istotnym wydaje się również fakt, że Wojewoda przy wykonywaniu czynności nadzorczych przestrzega zasad wynikających z Europejskiej Karty Samorządu Lokalnego sporządzonej w Strasburgu dnia 15 października 1985 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 124 poz. 607, z 2006 r. Nr 154, poz. 1107). Zgodnie z art. 8 ust. 1 ww. Karty wszelka kontrola administracyjna społeczności lokalnych może być dokonywana wyłącznie w sposób oraz w przypadkach przewidzianych w Konstytucji lub w ustawie. Należy pamiętać, że w świetle art. 8 ust. 3 Karty, kontrola administracyjna społeczności lokalnych powinna być sprawowana z zachowaniem proporcji między zakresem interwencji ze strony organu kontroli a znaczeniem interesów, które ma chronić.

Europejska Karta Samorządu Lokalnego od początku obowiązywania Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. jest traktowana tak, jak gdyby została ratyfikowana za uprzednią zgodą parlamentu. Stanowi więc element składowy wewnętrznych źródeł prawa polskiego i ma pierwszeństwo przed ustawą.

Organ nadzoru, stwierdził, iż ustalenia w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem naruszają art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p., na podstawie którego w planie określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, których tryb określa Dział III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”. 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 (...)”, sugeruje, że został wypełniony obowiązek ustawowy w powyższym zakresie, jednakże ustalenie § 11 ust. 1 pkt 4 uchwały w zakresie kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego „a) w przypadku scalenia sąsiednich działek ewidencyjnych dopuszcza się

zachowanie dotychczasowego kąta, b) w przypadku całkowicie nowej parcelacji kąt zbliżony do kąta prostego”, wskazuje na rozdzielne traktowanie procedury scalania oraz podziału (parcelacji), przy czym wydaje się, iż pojęcie „scalenia” potraktowano zamiennie z pojęciem „połączenia” działek, podczas gdy nie są one tożsame.

Scalenie nieruchomości, jako odrębny tryb postępowania, bez późniejszego podziału dokonywanego w jednej procedurze (scalania i podziału), nie występuje w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a ustawa o p.z.p. nie zawiera z kolei delegacji do ustaleń w planie, w zakresie dotyczącym tylko podziałów działek. W tej sytuacji uznać należy, że przywołane powyżej ustalenia, naruszają art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia jw.

Na podstawie § 149 załącznika do rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej, objaśnienia użytych w uchwale terminów, zawarte w § 3 uchwały, powinny dotyczyć pojęć nie zdefiniowanych w obowiązujących aktach normatywnych, niezbędnych do właściwego zrozumienia ustaleń planu. W związku z powyższym zamieszczanie definicji np.: działki budowlanej (§ 3 pkt 6 uchwały), powierzchni użytkowej lokalu (§ 3 pkt 10 uchwały) lub wysokości zabudowy (§ 3 pkt 19 uchwały), narusza przywołany przepis rozporządzenia.

Organ nadzoru stwierdził również, że na rysunku planu nie wskazano linii elektroenergetycznych wraz ze strefą uciążliwości, o których mowa w § 13 ust. 11 pkt 2 uchwały [„*zasięg szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii*”], przez co narusza § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Zgodnie z ww. przepisem rozporządzenia „*Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego*”.

Z powyższych względów organ nadzoru uważa uchwałę Nr XXVI/264/13 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 14 stycznia 2013 r. za naruszającą prawo.


WOJEWODA MAZOWIECKI
Jacek Kozłowski