



WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.147.2018.AK

Warszawa, 26 września 2018 r.

p. M. Rogala
2.10.2018
01.10.2018
Rada Gminy Dębe Wielkie
WPEŁNIŁ
Podpis: E. Wójcik
DOSTARCZONO
Rada Gminy Dębe Wielkie
ul. Strażacka 3
05 – 311 Dębe Wielkie

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr SR.XLIV.0007.401.2018 Rady Gminy Dębe Wielkie z 23 sierpnia 2018 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośła w gminie Dębe Wielkie” w zakresie:

- § 7 pkt 2;
- § 30 pkt 1 w odniesieniu do sformułowania: „(...) i z terenem ochrony bezpośredniej (...)”;
- § 30 pkt 7 lit. c.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 23 sierpnia 2018 r. Rada Gminy Dębe Wielkie podjęła uchwałę Nr SR.XLIV.0007.401.2018 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośła w gminie Dębe Wielkie”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o p.z.p., ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871).

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 pkt 5 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 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.

Z dyspozycji art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., wynika, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając

na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

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

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

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy w ramach, którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu w sprawie projektu planu, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia. W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, że w **§ 7 pkt 2 uchwały** zawarto ustalenia w brzmieniu: „2) **w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu i inwestycjach budowlanych związanych z robotami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.**”.

W powyższych ustaleniach uchwały, Rada Gminy Dębe Wielkie wprowadziła ustalenia dotyczące działań związanych z zabytkami archeologicznymi, które zostały już uregulowane w przepisach ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.) i ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.).

W związku z przedstawionymi uregulowaniami organ nadzoru wskazuje, że w świetle art. 7 pkt 4 i art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jedną z form ochrony zabytków

są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p., w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Konkretyzację ww. przepisu odnaleźć możemy na gruncie § 4 pkt 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że „ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów”. Wskazane upoważnienia określają kompetencję do określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencja ta nie oznacza jednak pełnej dowolności i musi być wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Gminy Dębe Wielkie, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest bowiem **zakaz domniemania kompetencji**. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. W ocenie organu nadzoru, wskazane uregulowania uchwały, wykraczają poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym określenia nakazów i zakazów, obowiązujących w granicach stanowisk archeologicznych.

Wskazane upoważnienie nie obejmuje możliwości umieszczania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uregulowań kwestii, o których mowa w § 7 pkt 2 uchwały, będących w zakresie kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, dotyczących działań przy zabytku archeologicznym.

Obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych w przypadku zamiaru prowadzenia robót budowlanych, ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, wynika z art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Rodzaj i zakres tych badań określa w drodze decyzji wojewódzki konserwator zabytków (art. 31 ust. 2 tej ustawy). Źródłem tego obowiązku również jest ustawa, a nie akt prawa miejscowego.

Organ nadzoru wskazuje, że art. 31 ust. 1a ww. ustawy, oprócz uregulowania kwestii związanych z ewentualnie ponoszonymi kosztami przeprowadzonych badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, **reguluje także przypadki, w jakich w ogóle, zachodzi konieczność ich przeprowadzenia** (w przypadku, gdy przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków).

Zgodnie z art. 31 ust. 2 ww. ustawy „**Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszcza lub uszkadzają zabytek archeologiczny.**”.

Ponadto, uregulowania dotyczące prowadzenia robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, zawarte zostały także w przepisach ustawy Prawo budowlane (art. 39 ust. 1).

Wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami administracji architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę, wobec czego Rada Gminy Dębe Wielkie nie ma kompetencji do regulowania lub modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Należy zauważyć, iż zakres i rodzaj badań archeologicznych, wojewódzki konserwator zabytków ustala w formie decyzji administracyjnej. Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała rady gminy.

W tym kontekście, za niedopuszczalne należy uznać zobowiązanie i nakładanie zadań w drodze uchwały rady gminy na organ administracji publicznej w zakresie procedury administracyjnej związanej z działaniami podejmowanymi przy zabytku. Brak jest podstaw prawnych do nakładania na inwestora wymogu przeprowadzenia badań archeologicznych przed przystąpieniem do wykonania inwestycji, znajdujących się w obszarze stanowiska archeologicznego, gdyż stanowi to wykroczenie poza zakres działań wskazanych w ustawie w art. 31 ust. 1a i ust. 2 oraz art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego, związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować, jako niezgodne z prawem powtórzenie przepisów ustaw lub ich modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy.

Kwestionowane przez organ nadzoru zapisy stanowią zarówno w części modyfikację i powtórzenie art. 31 ust. 1a i ust. 2 oraz art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jak również zawierają uregulowania wykraczające poza przyznaną kompetencję do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W zakresie władztwa planistycznego gminy i obowiązku zawarcia w planie postanowień, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p., nie mieści się bowiem kompetencja do regulowania kwestii związanych z postępowaniem administracyjnym dotyczącym prowadzenia robót budowlanych przy zabytku archeologicznym. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawa Prawo budowlane, kompleksowo regulują kompetencje organów administracji w procesie budowlanym, związanym z zabytkiem.

Pogląd organu nadzoru, w kwestii dotyczącej przekroczenia, w powyższym zakresie, kompetencji rady gminy, zawartych w obowiązujących przepisach prawa, był już przedmiotem rozstrzygnięć Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Wojewódzkich Sądów Administracyjnych, m.in. w sprawach sygn. akt:

- II OSK 3140/13 z 23 czerwca 2014 r.;
- II OSK 392/14 z 10 lipca 2014 r.;
- IV SA/Wa 2595/12 z 28 lutego 2013 r.;
- IV SA/Wa 1515/13 z 15 października 2013 r.;
- IV SA/Wa 1550/13 z 20 listopada 2013 r.;
- IV SA/Wa 1705/13 z 27 listopada 2013 r.;
- IV SA/Wa 1783/13 z 18 grudnia 2013 r.;
- IV SA/Wa 629/14 z 25 czerwca 2014 r.;
- IV SA/Wa 595/14 z 22 lipca 2014 r.;
- II SA/Wr 744/12 z 10 stycznia 2013 r.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym. W odniesieniu do przedmiotowego planu miejscowego zastosowanie będą miały m.in. przepisy ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późn. zm.)

oraz ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.). Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in.: wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Z ustawy o p.z.p. wynika, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo, stosownie do dyspozycji przepisów:

- art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy: szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym wprowadzenie zakazu zabudowy.

Z kolei z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. wynika, że stosownie do wymogu:

- § 2 pkt 6 rozporządzenia: określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy odnosi się do określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- § 4 pkt 7 rozporządzenia: nakazuje w tekście planu miejscowego zawarcie ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- § 7 pkt 6 rozporządzenia: nakazuje, by rysunek planu miejscowego zawierał granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy podjętej uchwały wynika, iż naruszenie ww. przepisów odrębnych nastąpiło poprzez ustalenia zawarte w:

- § 30 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „*Dla terenu obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonego symbolem 1 IW ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę – ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania wody i z terenem ochrony bezpośredniej;*”;
- § 30 pkt 7 lit. c uchwały, w brzmieniu: „*Dla terenu obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczonego symbolem 1 IW ustala się: (...) 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: (...) c) w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody – zgodnie z przepisami odrębnymi;*”.

Z przytoczonych powyżej ustaleń części tekstowej oraz z rysunku planu wynika, że Rada Gminy Dębe Wielkie ustaliła w przedmiotowym planie miejscowym strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zlokalizowaną na terenie oznaczonym w planie symbolem 1 IW oraz w odniesieniu do szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów znajdujących się w zasięgu tej strefy odesłała do przepisów odrębnych.

Stosownie do dyspozycji obowiązujących od 1 stycznia 2018 r. przepisów ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, kompetencje dotyczące ustanawiania stref ochronnych ujęć wody oraz określania obowiązujących w nich nakazów, zakazów i ograniczeń, wynikają z uregulowań zawartych m.in. w:

- art. 121 ustawy, w brzmieniu: „*1. Strefę ochronną stanowi obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. 2. Strefa ochronna obejmuje: 1) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo 2) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. 3. Strefę*

ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód.”;

- **art. 135 ust. 1** ustawy, w brzmieniu: „1. Strefę ochronną obejmującą: 1) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji; 2) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanawia wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.”;
- **art. 135 ust. 4** ustawy, w brzmieniu: „4. Projekt aktu prawa miejscowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 2, podlega uzgodnieniu z Wodami Polskimi.”;
- **art. 127** ustawy, w brzmieniu: „Na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.”;
- **art. 128** ustawy, w brzmieniu: „Na terenie ochrony bezpośredniej należy:
 - 1) odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
 - 2) zagospodarować teren zielenią;
 - 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
 - 4) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.”;
- **art. 129** ustawy, w brzmieniu:
 - „1. Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, a jego granice przebiegające przez wody powierzchniowe oznaczyć za pomocą rozmieszczonych w widocznych miejscach stałych znaków stojących lub pływających.
 2. Na ogrodzeniu oraz znakach należy umieścić tablice zawierające informację o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.
 3. Zakazuje się niszczenia, uszkodzania lub przemieszczania stałych znaków stojących lub pływających, o których mowa w ust. 1, oraz tablic zawierających informacje o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.”;
- **art. 133** ustawy, w brzmieniu: „1. Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się z urzędu. 2. Strefę ochronną obejmującą teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanawia się: 1) na wniosek właściciela ujęcia wody; 2) z urzędu, jeżeli właściciel ujęcia wody nie złożył wniosku, o którym mowa w pkt 1, a z przeprowadzonej analizy ryzyka, o której mowa w ust. 3, wynika potrzeba jej ustanowienia. 3. Strefę ochronną, o której mowa w ust. 2, ustanawia się na podstawie analizy ryzyka obejmującej ocenę zagrożeń zdrowotnych z uwzględnieniem czynników negatywnie wpływających na jakość ujmowanej wody, przeprowadzoną w oparciu o analizy hydrogeologiczne lub hydrologiczne oraz dokumentację hydrogeologiczną lub hydrologiczną, analizę identyfikacji źródeł zagrożenia wynikających ze sposobu zagospodarowania terenu, a także o wyniki badania jakości ujmowanej wody. 4. Właściciel ujęcia wody realizujący zadania w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę jest obowiązany przeprowadzić analizę ryzyka, o której mowa w ust. 3, i przekazać ją do właściwego wojewody. 5. Analizę ryzyka przeprowadza się dla: 1) ujęć wody dostarczających więcej niż 10 m³ wody na dobę lub służących zaopatrzeniu w wodę więcej niż 50 osób; 2) indywidualnych ujęć wody dostarczających do 10 m³ wody na dobę lub służących zaopatrzeniu w wodę do 50 osób, jeżeli woda jest dostarczana, jako woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, w ramach działalności handlowej, usługowej, przemysłowej albo do budynków użyteczności publicznej. 6. Analiza ryzyka jest aktualizowana nie rzadziej niż co 10 lat, a w przypadku ujęć wody dostarczających mniej niż 1000 m³ wody na rok - nie rzadziej niż co 20 lat.”;
- **art. 137** ustawy, w brzmieniu: „1. Ustanawiając strefę ochronną obejmującą teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej, wojewoda określa obszar terenu ochrony

bezpośredniej oraz obszar terenu ochrony pośredniej, a także: 1) wskazuje do stosowania obowiązki wynikające z art. 128; 2) na obszarze terenu ochrony pośredniej może wskazać odpowiednie nakazy, zakazy i ograniczenia spośród tych, o których mowa w art. 130. 2. Obowiązek, o którym mowa w art. 125 i art. 129, należy do właściciela ujęcia wody.”.

- **art. 551** ustawy, w brzmieniu: „1. W terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy organ, o którym mowa w art. 135 ust. 1 pkt 1, ustanowi strefy ochronne obejmujące wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęć wody, dla których dotychczas nie ustanowiono takich stref ochronnych. 2. Właściciele ujęć wody, dla których nie ustanowiono strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej na podstawie art. 58 ust. 1 ustawy uchylanej w art. 573, w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy przeprowadzą analizę ryzyka, o której mowa w art. 133 ust. 3, i złożą wnioski o ustanowienie stref ochronnych obejmujących teren ochrony bezpośredniej oraz teren ochrony pośredniej, jeżeli jest to uzasadnione wynikami tej analizy. 3. Przepisy art. 133 ust. 2 pkt 2, art. 134 ust. 2, art. 135 ust. 1 pkt 2, art. 137 oraz art. 138 stosuje się odpowiednio.”.

W dokumentacji prac planistycznych brak decyzji dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, wymaganej na podstawie art. 135 ustawy Prawo wodne.

Natomiast z uzyskanego w procedurze sporządzania przedmiotowego planu miejscowego, Postanowienia Nr 227/P/NZW/14, znak: NZW/0221/51/2014/MSP z 5 lutego 2014 r., wydanego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie wynika, że organ ten **umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu tego planu miejscowego, ze względu na brak podstaw prawnych do dokonania uzgodnienia**, o które wystąpił Wójt Gminy Dębe Wielkie pismem z 22 stycznia 2014 r. znak: SR.6721.3.3.2014. W uzasadnieniu ww. postanowienia organ stwierdził, że „Po zapoznaniu się ze sprawą stwierdzono, że zgodnie z art. 4a pkt 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej uzgadnia projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagospodarowania stref ochronnych ujęć wody i obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych, i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. **Ponieważ przedmiotem ustaleń nie jest żaden z powyższych obszarów orzeczono jak w sentencji.**”.

Z dokumentacji prac planistycznych nie wynika również, by organ wykonawczy gminy działając w trybie nowej ustawy Prawo wodne wystąpił o uzgodnienie projektu planu miejscowego w trybie nowych przepisów. Tymczasem z uchwalonego planu miejscowego wynika, że została w nim „usankcjonowana” strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, że przepis **art. 73 ust. 1 pkt 3** ustawy Prawo ochrony środowiska, nie daje podstaw do ustanawiania stref ochronnych ujęć wody, lecz zobowiązuje jedynie do uwzględniania w planie miejscowym ograniczeń wynikających z ustanowienia tych stref. Brak decyzji właściwego organu ustanawiającej strefę ochronną ujęć wody i ustalonych w niej ograniczeń, uniemożliwia określenie w planie miejscowym zarówno samej strefy, jak też wprowadzonych ograniczeń.

Ustalając w przedmiotowym planie miejscowym strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 1 IW oraz odsyłając do przepisów odrębnych w odniesieniu do szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów znajdujących się w jej zasięgu, bez decyzji dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej ustanawiającej tę strefę, Rada Gminy Dębe Wielkie przekroczyła przyznane jej kompetencje do formułowania w planie miejscowym ustaleń, które podlegają regulacjom określonym w ustawie Prawo wodne oraz naruszyła zasady sporządzania planu miejscowego. Uchwała narusza przepisy art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1, pkt 7 i pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 6, § 4 pkt 1, pkt 7 i § 7 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z art. 58 ust. 1 ustawy Prawo wodne oraz art. 73 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Wskazać również należy, iż wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne. Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza zaś ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Rada gminy nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji tych przepisów oraz do regulowania powyższych kwestii w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odmiennie, czy też do dokonywania ich modyfikacji. Organ nadzoru stoi na stanowisku, iż przepisy ustawy o p.z.p., nie dają podstaw do przyjęcia, że organy samorządu terytorialnego zostały upoważnione do modyfikowania obowiązujących przepisów prawa. W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, iż organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa. Upoważnienie do wydawania przepisów wykonawczych odgrywa bowiem podwójną rolę – formalną, tworząc podstawę kompetencyjną do wydawania aktów prawnych, oraz materialną, będąc gwarancją spójności systemu prawa oraz koherencji treściowej przepisów. Zarówno w doktrynie, jak również w orzecznictwie ugruntował się pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych*”.

W zakresie powtórzeń i modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z 16 czerwca 1992 r. sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98, opublikowany OSS 2000/1/17). Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może bowiem prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

Organ nadzoru wskazuje również, że zgodnie z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r.

poz. 283) „Do projektów aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale I w rozdziałach 1-7 i w dziale II, a do przepisów porządkowych - również w dziale I w rozdziale 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.” Zgodnie z:

- § 134 załącznika do rozporządzenia „Podstawą wydania uchwały i zarządzenia jest przepis prawny, który: 1) upoważnia dany podmiot do uregulowania określonego zakresu spraw; 2) wyznacza zadania lub kompetencje danego podmiotu.”;
- § 135 załącznika do rozporządzenia „W uchwale i zarządzeniu zamieszcza się przepisy prawne regulujące wyłącznie sprawy z zakresu przekazanego w przepisie, o którym mowa w § 134 pkt 1, oraz sprawy należące do zadań lub kompetencji podmiotu, o których mowa w § 134 pkt 2.”.

Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdzić należy, iż wskazane ustalenie uchwały, jako naruszające przepisy odrębne, w związku z przekroczeniem kompetencji wynikających z art. 135 ust. 1 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, przesądzają o konieczności wyłączenia z obrotu prawnego części tekstowej uchwały, w odniesieniu do strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody. Ustalenia uchwały, w tym zakresie, stanowią o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, co na mocy art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., skutkuje stwierdzeniem ich nieważności. Powyższe ustalenia uchwały naruszają także dyspozycję art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zobowiązującą do sporządzenia planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W ocenie organu nadzoru, w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieściśłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr SR.XLIV.0007.401.2018 Rady Gminy Dębe Wielkie z 23 sierpnia 2018 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośła w gminie Dębe Wielkie”, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

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

WOJEWODA WARSZAWSKI

Zdzisław Szipera



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 listopada 2018 r.

Poz. 10862

UCHWAŁA NR SR.XLIV.0007.401.2018 RADY GMINY DĘBE WIELKIE

z dnia 23 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośla w gminie Dębe Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami.¹⁾), w związku z art. 4 ust. 2 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), Uchwałą Nr LII/273/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 16 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chrośla w Gminie Dębe Wielkie, Uchwałą Nr LIV/301/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 8 listopada 2010 roku w sprawie wprowadzenia zmian w załączniku nr 1 do Uchwały Nr LII/273/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 16 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chrośla w Gminie Dębe Wielkie, Uchwałą Nr SR.XXXIV.0007.307.2017 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 28 września 2017 roku w sprawie zmiany uchwały Nr LII/273/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 16 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chrośla w Gminie Dębe Wielkie zmienionej uchwałą Nr LIV/301/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 8 listopada 2010 roku w sprawie wprowadzenia zmian w załączniku nr 1 do Uchwały Nr LII/273/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 16 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chrośla w Gminie Dębe Wielkie oraz uchwałą Nr SR.XLIII.0007.395.2018 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 26 lipca 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chrośla w Gminie Dębe Wielkie, Rada Gminy Dębe Wielkie stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, uchwalonym Uchwałą Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 grudnia 2009 r. (z późn. zm.²⁾), uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośla w gminie Dębe Wielkie, zwany dalej planem, którego granice obejmują część miejscowości Chrośla.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:2000.

¹⁾ zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

²⁾ zmiany wprowadzone Uchwałą Nr XLIX/249/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 maja 2010 r. i Uchwałą Nr SR.XLIV.0007.333.2014. Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 marca 2014 r., Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-II.742.114.2017 z dnia 20 lutego 2018 r.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Dębe Wielkie;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połąci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć front działki, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2006 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej

zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków i tymczasowych obiektów budowlanych określonych w ustaleniach planu;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **produkcji (zabudowie produkcyjnej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest szeroko pojęta działalność wytwórcza, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem własnym inwestycji, w tym: zwiększenia hałasu, wibracji, pyłowego i gazowego zanieczyszczenia powietrza;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, które zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce, a w przypadku terenów niezabudowanych - przeznaczenie zajmujące nie mniej niż 60% ogólnej powierzchni działki;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 9) **terenach publicznie dostępnych** - należy przez to rozumieć tereny o charakterze ogólnodostępnym, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności działalność zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) **ustawie** - należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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. z 2010 r. Nr 130, poz. 871);
- 15) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni gruntu rodzimego oraz wód powierzchniowych na działce w odniesieniu do powierzchni tej działki, bez uwzględniania nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe rodzajów przeznaczenia terenu;
- 5) istniejące rowy do ochrony;
- 6) strefa szczególnych warunków zagospodarowania;

7) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
- 3) dla poszczególnych terenów - w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi lub przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami - określa się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania terenu oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi terenowe ich obowiązywania.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-L**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U(MN)**;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**;
- 7) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKK**;
- 8) tereny usług i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 10) tereny do zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLz**;
- 11) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 12) tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) **KDGP** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) **KDL** – tereny dróg lokalnych,
 - c) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 15) tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem **IW**;
- 16) tereny infrastruktury kolejowej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK/U**.

3. Ustala się, że do realizacji inwestycji celów publicznych przeznaczają się:

- 1) tereny dróg publicznych: **KDGP**, **KDL** i **KDD**;
- 2) tereny **UO**, **KS** i **IW**.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:

- 1) ustala się następujące zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) wyznacza się układ dróg publicznych,

- b) wyznacza się tereny predestynowane do rozwoju zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, MN-L, MN/U, U(MN), U, UO, UKK, U/P i KK/U, o ustalonym - w ramach wydzielonych jednostek terenowych - rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się tereny dla gospodarki rolnej i leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: R, ZL, ZLz;
- 2) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z § 8;
 - 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz sposoby zagospodarowania terenów – zgodnie z § 9 i ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z § 11 ust. 3, 4, 5, 6.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się minimalną wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się kształtowanie nowej zieleni ulicznej w otoczeniu dróg publicznych KDGP i KDL, w tym w formie: szpalerów drzew, rzędu drzew lub krzewów;
- 3) dla istniejących rowów i zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) ustala się zakaz ich niszczenia i zanieczyszczenia,
 - b) dopuszcza się ujmowanie rowów w rurociąg,
 - c) ustala się nakaz zachowania zespołów roślinności okalającej,
 - d) dopuszcza się przebudowę i przełożenie istniejących rowów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się ochronę innych cieków wodnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku zmiany przeznaczenia terenów, na których występują urządzenia drenarskie, należy zapewnić sprawne działanie systemu na terenach przyległych, zapobiegając zakłóceniu stosunków wodnych, niszczeniu lub uszkodzeniu urządzeń melioracyjnych, między innymi poprzez przebudowę, odbudowę lub rozbiórkę elementów systemu drenarskiego;
- 6) dla terenów położonych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem OCHK, obowiązują nakazy i zakazy rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego;
- 7) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się przepisy odrębne;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - a) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-L jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej” w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U jako: „tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej” w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) obowiązek traktowania terenów usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem UO jako: „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) zakaz lokalizowania na obszarze planu zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 10) zakaz lokalizowania na obszarze planu zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 11) zakaz lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ewidencyjny 57-71/21, oznaczoną na rysunku planu symbolem KZ-OW;
- 2) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu i inwestycjach budowlanych związanych z robotami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem terenami publicznie dostępnymi są:

- 1) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.

3. Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie poziomu krawężnika jezdni w rejonach przejść dla pieszych na długości nie mniejszej niż 1,5 m wraz z wykonaniem rampy w chodniku w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się na wózku;
- 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 4) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabo-widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 5) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach parkingowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w tym:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy,
 - c) wysokość zabudowy;
- 2) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach MN, MN-L, MN/U, U(MN), U, UO, UKK, U/P, R, IW, KK/U – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących, usytuowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, pod warunkiem, że:
 - a) wysunięcie budynku istniejącego poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie przekracza 2,0 m,
 - b) rozbudowa lub nadbudowa budynku w części wysuniętej poza wyznaczone linie zabudowy nie będzie wykraczać poza istniejący obrys budynku,
 - c) zachowane zostaną pozostałe warunki zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy istniejącej, usytuowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy w sposób inny niż określono w pkt 4, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) odległość zabudowy od granic terenów ZL, w oznaczonej na rysunku planu strefie szczególnych warunków zagospodarowania, określają przepisy odrębne odnoszące się do ochrony przeciwpożarowej;

- 7) zabudowa powinna być sytuowana w taki sposób, aby co najmniej jedna zewnętrzna ściana budynku była równoległa do jednej z granic działki;
- 8) w zabudowie jednorodzinnej, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji:
 - a) dla budynków murowanych ustala się wykonanie elewacji w tynku; dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych i klinkierowych, jedynie w kolorach dla nich naturalnych,
 - b) dopuszcza się stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych na całej elewacji jedynie na terenach: U, UO, UKK, U(MN), U/P, IW, KK/U,
 - c) dopuszcza się stosowanie jako materiałów elewacyjnych: aluminium, miedzi i stali nierdzewnej w kolorach szarości, bieli lub w kolorach dla nich naturalnych jedynie na terenach: U, UO, UKK, U(MN), U/P, IW, KK/U,
 - d) zakaz stosowania okładzin PCV;
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania i pokrycia dachów:
 - a) dla obiektów istniejących, dopuszcza się zachowanie obecnych rodzajów pokrycia dachów, zgodnie ze stanem istniejącym: kąty nachylenia dachów, kolorystykę dachów oraz obecne materiały pokryć dachowych, za wyjątkiem pokryć dachowych zawierających azbest,
 - b) w przypadku rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynku istniejącego, należy zachować obecny kąt nachylenia dachu, z tolerancją +/- 5 stopni,
 - c) dla nowo realizowanych i nadbudowywanych obiektów ustala się:
 - stosowanie wyłącznie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 20° do 40° dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN, MN-L, MN/U i U(MN) oraz dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej na terenach R,
 - stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 10° do 40° lub dachów płaskich dla innych rodzajów zabudowy określonych w planie,
 - d) w odniesieniu do dachów spadzistych ustala się:
 - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych na terenach MN, MN-L, MN/U i U(MN) oraz dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej na terenach R ustala się stosowanie jako pokrycia dachów spadzistych dachówki ceramicznej, cementowej, bitumicznej, blachodachówki lub blachy w arkuszach, w kolorystyce materiałów tradycyjnych: odcieni czerwieni, brązu, sepil, szarości lub zieleni, z wykluczeniem wszystkich kolorów jaskrawych,
 - dopuszcza się stosowanie innych rodzajów pokryć dachowych dla obiektów innych niż budynki mieszkaniowe na terenach MN, MN-L, MN/U, U(MN) i R, z dopuszczeniem kolorów metalicznych i z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
 - e) dopuszcza się sytuowanie na dachach spadzistych paneli słonecznych służących do produkcji ciepła lub energii elektrycznej.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przeprowadzane scalanie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
- 2) kierunki linii granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny odpowiadać kierunkom linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, tj. powinny być prowadzone prostopadłe, równoległe do linii rozgraniczających lub prostopadłe do stycznej linii rozgraniczającej drogi, jeśli droga wyznaczona jest po łuku;

- 3) dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do granic działek istniejących;
- 4) w celu obsługi działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych pod następującymi warunkami:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego dla drogi wewnętrznej o długości do 100 m włącznie: 6 m,
 - b) minimalna szerokość pasa drogowego dla drogi wewnętrznej o długości powyżej 100 m: 10 m,
 - c) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o długości przekraczającej 100 m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, należy zapewnić warunki do zawracania samochodów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) ustala się minimalną szerokość frontu działki: 18 m;
- 7) ustalenia pkt 5 i 6 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do terenów: R, ZL i ZLz.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:

- 1) linii rozgraniczających dla terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) klasyfikacji technicznej dróg;
- 3) zasad usytuowania ścieżek rowerowych.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych - zgodnie z § 33 ÷ 35.

3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki, na której realizowana będzie inwestycja, według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca parkingowe / 1 dom mieszkalny lub 1 lokal mieszkalny wbudowany w budynek o innej funkcji;
- 2) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc parkingowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla szkół – minimum 25 miejsc parkingowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 25 miejsc parkingowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla hurtowni – minimum 15 miejsc parkingowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla zakładów produkcyjnych – minimum 35 miejsc parkingowych /100 zatrudnionych;
- 7) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc parkingowych /100 miejsc konsumpcyjnych,
- 8) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – minimum 20 miejsc parkingowych /100 użytkowników jednocześnie;
- 9) dla przychodni zdrowia – minimum 10 miejsc parkingowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
- 10) dla prywatnych gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca parkingowe / 1 gabinet;
- 11) dla hoteli – minimum 35 miejsc parkingowych / 100 łóżek;
- 12) dla klubów i domów kultury – minimum 20 miejsc parkingowych /100 użytkowników jednocześnie;
- 13) dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca parkingowe / 1 stanowisko obsługi;
- 14) dla banków – minimum 40 miejsc parkingowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
- 15) dla kościołów – minimum 10 miejsc parkingowych /100 użytkowników jednocześnie.

4. Liczbę miejsc parkingowych, wynikającą z ustaleń ust. 3, należy zaokrąglić wzwyż, do liczby całkowitej.

5. W przypadku występowania na działce różnego rodzaju przeznaczenia, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników określonych w ust. 3.

6. Ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa.

7. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się, jako zasadę, przebieg ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg: 1KDGP, 4KDL, 3KDL (na odcinku od skrzyżowania z 4KDL do granicy planu) i 6KDL.

8. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających innych dróg publicznych.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:

1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu:

- a) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, o ile nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach lasów oznaczonych symbolem ZL,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, o ile nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej,
- b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 32 mm
- c) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć indywidualnych;
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- b) ustala się budowę nowych gminnych sieci kanalizacyjnych w systemie grawitacyjnym lub ciśnieniowym o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,
- c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) dopuszcza się użytkowanie i realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do zbiorników rozsączająco-retencyjnych do rowów przydrożnych lub do gruntu,
- b) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki lub w inny sposób, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- c) ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób, który może powodować spływ z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń i klimatyzacji,
 - b) ustala się zasadę zaopatrzenia obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej,
 - c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 25 mm
 - d) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zasadę zaopatrzenia obszaru planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie linii napowietrznych lub kablowych,
 - c) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako słupowych, wewnętrznych lub wbudowanych,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną pozyskiwaną z energii wiatru jedynie w mikroinstalacji, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
 - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z innych niż określone w pkt 6 lit. d, źródeł odnawialnych o mocy nie większej niż 100kW, w zakresie określonym w przepisach o OZE;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, opartych na urządzeniach i paliwach, których stosowanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego w oparciu o odnawialne źródła energii lub urządzenia kogeneracyjne, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:
- a) ustala się budowę i rozbudowę kanalizacji kablowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących masztów antenowych i wolno stojących wież antenowych o maksymalnej wysokości do 30 m,
 - c) dopuszcza się realizację wbudowanych stacji bazowych telefonii komórkowej oraz sytuowanie masztów anten telewizyjnych i radiowych na dachach budynków,
 - d) na terenach MN, MN-L i MN/U dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej jedynie o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zbiorczy, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

§ 13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w sąsiedztwie linii kolejowej, w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) odległość zabudowy od granic terenów ZL, w oznaczonej na rysunku planu strefie szczególnych warunków zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 6.

§ 14. Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów w dotychczasowy sposób, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów ZL, ZLz, 1R, 2R, 3R, 6R, 7R, 8R, 9R oraz dróg pod warunkiem zachowania:

- a) zgodności z przeznaczeniem terenu,
- b) pozostałych zasad zagospodarowania, określonych dla poszczególnych terenów,
- c) dla terenów publicznie dostępnych - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:

- 1) dla terenów MN, MN-L, MN/U, U(MN), U, UKK, U/P, KK/U - 30%;
- 2) dla terenów KDGP, KDL, KDD – 0,1%;
- 3) dla terenów KDW – 0,1%;
- 4) dla terenów UO, KS, IW – 0,1%;
- 5) dla terenów R, ZL, ZLz – 0,1%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi z zakresu handlu, oświaty, obsługi finansowej i doradczej lub inne, związane z zaspokojeniem potrzeb bytowych ludności oraz zdrowia – z wykluczeniem szpitali,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) parkingi,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - b) forma usług:
 - usługi w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - budynki usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) maksymalna powierzchnia użytkowa usług na działce: 200 m²,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług: maksymalnie 0,3,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi lub towarzyszącą zabudową usługową: maksymalnie 0,4,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług: maksymalnie 0,6,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi lub towarzyszącą zabudową usługową: maksymalnie 0,8,

- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m to jest 2 kondygnacje,
 - g) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług na terenach 1MN ÷ 24MN: minimum 50%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi lub towarzyszącą zabudową usługową na terenach 1MN ÷ 24MN: minimum 40%,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4, 5 i 6,
 - i) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8;
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym:
- a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - b) dla terenów 3MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 21MN, 22MN i 23MN ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - c) dla terenów 23MN i 24MN w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - d) dla terenów 1MN i 8MN w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego KZ-OW – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2,
 - e) dla terenu 24MN w zasięgu strefy szczególnych warunków zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 6;
- 7) zasady obsługi terenu:
- a) zjazd na tereny z przyległych dróg: KDL, KDD, KDW oraz z drogi poza granicami planu;
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczonych symbolami: **1MN-L, 2MN-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi z zakresu handlu, oświaty, obsługi finansowej i doradczej lub inne, związane z zaspokojeniem potrzeb bytowych ludności oraz zdrowia – z wykluczeniem szpitali,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) parkingi,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
 - b) forma usług: lokale wbudowane w budynek mieszkalny,

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m to jest 2 kondygnacje,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4, 5 i 6,
 - h) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8;
 - i) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - j) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym:
- a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - b) dla terenu 2MN-L ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - c) w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - d) w zasięgu strefy szczególnych warunków zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 6,
 - e) dla terenu 2MN-L w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
- 7) zasady obsługi terenu:
- a) zjazd na tereny z przyległych dróg KDD i KDW,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, oświaty, administracji, obsługi finansowej i doradczej lub inne, związane z zaspokojeniem potrzeb bytowych ludności oraz usługi zdrowia – z wykluczeniem szpitali;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - b) forma usług:

- usługi w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - budynki usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - budynki usługowe bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług: maksymalnie 0,3,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi lub towarzyszącą zabudową usługową: maksymalnie 0,4,
 - dla zabudowy usługowej, bez funkcji mieszkaniowej: maksymalnie 0,4,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług: maksymalnie 0,6,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi lub towarzyszącą zabudową usługową: maksymalnie 0,8,
 - dla zabudowy usługowej, bez funkcji mieszkaniowej: maksymalnie 0,8,
- e) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m to jest 2 kondygnacje,
- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenu 3MN/U: minimum 50%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług na terenach 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U i 5MN/U: minimum 50%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi lub towarzyszącą zabudową usługową na terenach 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U i 5MN/U: minimum 40%,
 - dla zabudowy usługowej na terenach 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U i 5MN/U: minimum 40%,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4 i 5,
- h) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8;
- i) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
- j) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym ;
- a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - b) dla terenów 2MN/U, 4MN/U i 5MN/U ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - c) dla terenu 3MN/U w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - d) dla terenów 2MN/U i 3MN/U w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
- 7) zasady obsługi terenu:
- a) zjazd na tereny z przyległych dróg KDL i KDD oraz z drogi poza granicami planu,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;

9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 19. Dla terenu usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **1U(MN)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) parkingi,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma usług:
 - budynki usługowe bez funkcji mieszkaniowej,
 - budynki usługowe z towarzyszącą funkcją mieszkaniową,
 - b) forma zabudowy mieszkaniowej:
 - lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, towarzyszące zabudowie usługowej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,5,
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m to jest 3 kondygnacje,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej: minimum 30%,
 - dla zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową: minimum 40%,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4 i 5,
 - h) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8,
 - i) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - j) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym;
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy na tereny z przyległych dróg KDD oraz z drogi poza granicami planu,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 20. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,5,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m to jest 3 kondygnacje,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4 i 5,
 - f) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - b) w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - c) w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1,
 - d) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na teren z przyległych dróg KDD,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 21. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - b) place zabaw,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) parkingi,

- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,8,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m to jest 3 kondygnacje,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4 i 5,
 - f) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym;
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy na teren z przyległych dróg KDL i KDD,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 22. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem **1UKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego – kościół wraz z zabudową towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,8,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynku kościoła – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - dla zabudowy towarzyszącej: maksymalnie 12 m to jest 2 kondygnacje,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4 i 5,
 - f) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym;

- a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy na teren z przyległych dróg KDL, KDD i KDW,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 23. Dla terenów usług i produkcji, oznaczonych symbolami **1U/P, 2U/P, 3U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności,
 - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,5,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m to jest 3 kondygnacje,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4, 5,
 - f) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy na teren z przyległych dróg KDL, KDD,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 24. Dla terenu usług i produkcji, oznaczonego symbolem **4U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym: związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności,
 - b) zabudowa produkcyjna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,5,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m to jest 3 kondygnacje,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4, 5 i 6,
 - f) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²;
 - 5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - b) w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - c) w zasięgu strefy szczególnych warunków zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 6,
 - d) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie;
 - 7) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy na teren z przyległych dróg KDD,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
 - 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.
- § 25.** Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: lasy, obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej,

- b) w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - c) dla terenów 2ZL, 3ZL i 4ZL w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
- 5) zasady obsługi terenu:
- a) zjazdy na tereny – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) miejsca parkingowe – nie ustala się;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 26. Dla terenu do zalesień, oznaczonego symbolem **1ZLz, 2ZLz, 3ZLz** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny do zalesienia, obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów obsługi gospodarki leśnej,
 - b) ustala się wprowadzanie nowych drzewostanów;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej,
 - b) w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - c) dla terenu 3ZLz w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
- 6) zasady obsługi terenu:
- a) zjazdy na tereny z przyległych dróg KDD,
 - b) miejsca parkingowe – nie ustala się;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 27. Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 6R, 7R, 8R, 9R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: użytkowanie rolnicze z zakazem zabudowy;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dla terenów 1R, 3R, 8R ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - b) dla terenów 3R, 6R, 7R, 8R, 9R, w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - c) dla terenu 9R w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
- 4) zasady obsługi terenu:
- a) zjazdy na tereny z przyległych dróg KDD,
 - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 6) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 28. Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolami: **4R, 5R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: użytkowanie rolnicze, obiekty i urządzenia związane z produkcją rolniczą, zabudowa zagrodowa;

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 10 m to jest 2 kondygnacje,
 - dla budynków gospodarczych lub inwentarskich: maksymalnie 7,5 m,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4, 5 i 6,
 - f) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
 - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym;
 - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy zagrodowej: 3000 m²;
 - 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
 - b) dla terenu 5R ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - c) dla terenu 5R w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - d) dla terenu 5R w zasięgu strefy szczególnych warunków zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 6,
 - e) dla terenu 5R w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
 - 6) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy na tereny z przyległych dróg KDL, KDD i KDW,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 7) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
 - 8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.
- § 29.** Dla terenów parkingów, oznaczonych symbolami **1KS, 2KS** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: parking o charakterze ogólnodostępnym,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie parkingu terenowego o nawierzchni przepuszczalnej,
 - b) zakaz lokalizowania budynków,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym;

- a) minimalna powierzchnia działki – nie ustala się;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dla terenu IKS ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - b) w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - c) dla terenu IKS w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na tereny z przyległych dróg KDD,
 - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 30. Dla terenu obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonego symbolem **1 IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę - ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania wody i z terenem ochrony bezpośredniej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) parkingi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,1,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m to jest 1 kondygnacja,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4 i 5,
 - f) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10;
- 5) minimalna powierzchnia działki – nie ustala się;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - b) w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - c) w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazdy na teren z przyległej drogi KDD,
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 31. Dla terenu infrastruktury kolejowej i usług, oznaczonego symbolem **1KK/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) infrastruktura kolejowa,
- b) zabudowa usługowa związana z obsługą transportu, handlem hurtowym i detalicznym, gastronomią i turystyką;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) parkingi,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,5,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m to jest 3 kondygnacje,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3, 4 i 5,
- f) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 i 8,
- g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 9,
- h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10, w tym;

- a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;

7) zasady obsługi terenu:

- a) zjazdy na teren z przyległej drogi KDL,
- b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 5, 6,
- c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;

8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;

9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 32. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się,
- c) szerokości dróg:

- dla drogi 1KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 7,0 \div 7,5$ m, z wyjątkiem rejonów włączeń do dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 2KDW szerokość w liniach rozgraniczających: 10,5 m, z wyjątkiem rejonów włączeń do dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 4,0 \div 10,5$ m, z wyjątkiem rejonów włączeń do dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 6,0 \div 8,0$ m, z wyjątkiem rejonów włączeń do dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 5KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 6,0 \div 6,5$ m, z wyjątkiem rejonów włączeń do dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 6KDW szerokość w granicach planu zmienna: $\sim 3,5 \div 6,0$ m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 7KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 4,5 \div 6,6$ m, z wyjątkiem rejonów włączeń do dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 8KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 3,5 \div 5,5$ m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10;
 - 5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 6) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dla terenów 5KDW, 6KDW, 7KDW ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - b) dla terenów 6KDW, 7KDW, 8KDW w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - c) dla terenów 7KDW i 8KDW w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
 - 8) zasady obsługi terenu:
 - a) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 9) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
 - 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 33. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego – drogi krajowej nr 2 - oznaczonej symbolem **1KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w granicach planu zmienna, zgodnie ze stanem istniejącym: $\sim 15,0 \div 28,0$ m, z wyjątkiem lokalnych poszerzeń i rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) liczba jezdni: 1,
 - c) chodniki – jedynie w rejonie przejść dla pieszych i przystanków autobusowych,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – dopuszcza się funkcjonowanie istniejących powiązań z drogami 27KDD, 28KDD, 29KDD;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;

- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 34. Dla terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości dróg:
 - dla drogi 1KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 12,0 \div 16,0$ m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 15,5 \div 18,0$ m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 14,0 \div 20,0$ m z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 12,0 \div 20,0$ m z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 5KDL szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m z wyjątkiem rejonu skrzyżowania – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 6KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: $\sim 14,0 \div 14,5$ m z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) liczba jezdni: 1,
 - c) chodniki – minimum jednostronny,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dla terenów 1KDL, 3KDL, 4KDL, 6KDL ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
 - b) dla terenu 1KDL w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego KZ-OW – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2,
 - c) dla terenów: 3KDL, 5KDL, 6KDL w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 35. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:

a) szerokości dróg:

- dla drogi 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 3KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 ÷ 18,5 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 4KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 5KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań i lokalnych poszerzeń – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 6KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 ÷ 15,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 7KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 8KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 9KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań i lokalnych poszerzeń – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 10KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań i lokalnych poszerzeń – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 11KDD szerokość w liniach rozgraniczających: ~ 11,5 ÷ 12,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 12KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: ~ 10,0 ÷ 13,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 13KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: ~ 10,0 ÷ 11,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 14KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 15KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań i lokalnych poszerzeń – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 16KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: ~ 10,0 ÷ 11,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 17KDD szerokość w granicach planu: 6 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 18KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań i lokalnych poszerzeń – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 19KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: ~ 12,0 ÷ 15,5 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 20KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: ~ 12,0 ÷ 12,5 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań i lokalnych poszerzeń – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 21KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 22KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 23KDD szerokość w granicach planu: 3,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 24KDD szerokość w granicach planu zmienna: 6,0 ÷ 8,5 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 25KDD szerokość w granicach planu zmienna: 2,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 26KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: ~ 10,0 ÷ 12,5 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań i lokalnych poszerzeń – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 27KDD szerokość w granicach planu zmienna: ~ 0 ÷ 6,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 28KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: ~ 10,0 ÷ 29,5 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 29KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: ~ 10,0 ÷ 23,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,

b) liczba jezdni: 1

c) chodniki – minimum jednostronny,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 8;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) dla terenów 7KDD, 11KDD, 12KDD, 19KDD, 20KDD, 22KDD, 26KDD ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,

b) dla terenów: 12KDD, 19KDD, 20KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,

c) dla terenów 5KDD, 6KDD w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego KZ-OW – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2,

d) dla terenów: 20KDD, 26KDD w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1,

e) dla terenów 27KDD, 28KDD, 29KDD dopuszcza się funkcjonowanie istniejących powiązań z drogą 1KDGP;

8) zasady obsługi terenu:

a) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;

9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 14;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 15.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 36. Traci moc uchwała Nr SR.XLIII.0007.396.2018 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 26 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośla w gminie Dębe Wielkie.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębe Wielkie.

§ 38. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na internetowej stronie Urzędu Gminy Dębe Wielkie.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dębe Wielkie

Mirosław Sylwester Siwik

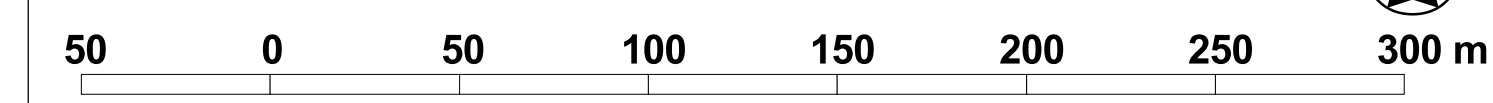
Opis i Składowy Wykaz Działek Miejscowości

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośla w gminie Dęba Wielkie

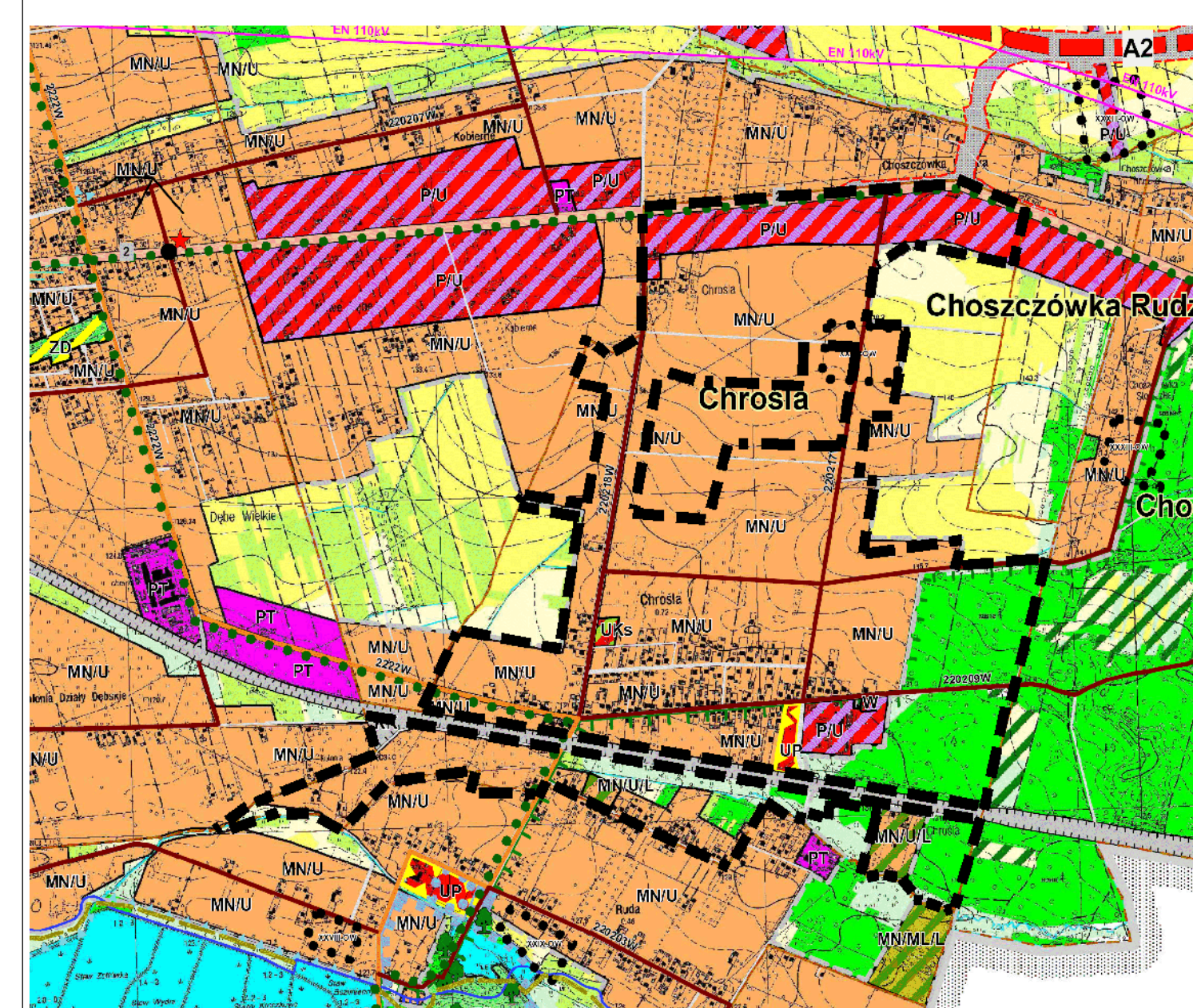
Rysunek planu

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr SR.XLIV.0007.401.2018 Rady Gminy Dęba Wielkie z dnia 23 sierpnia 2018 r.

Skala 1:2000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dęba Wielkie



OZNACZENIA

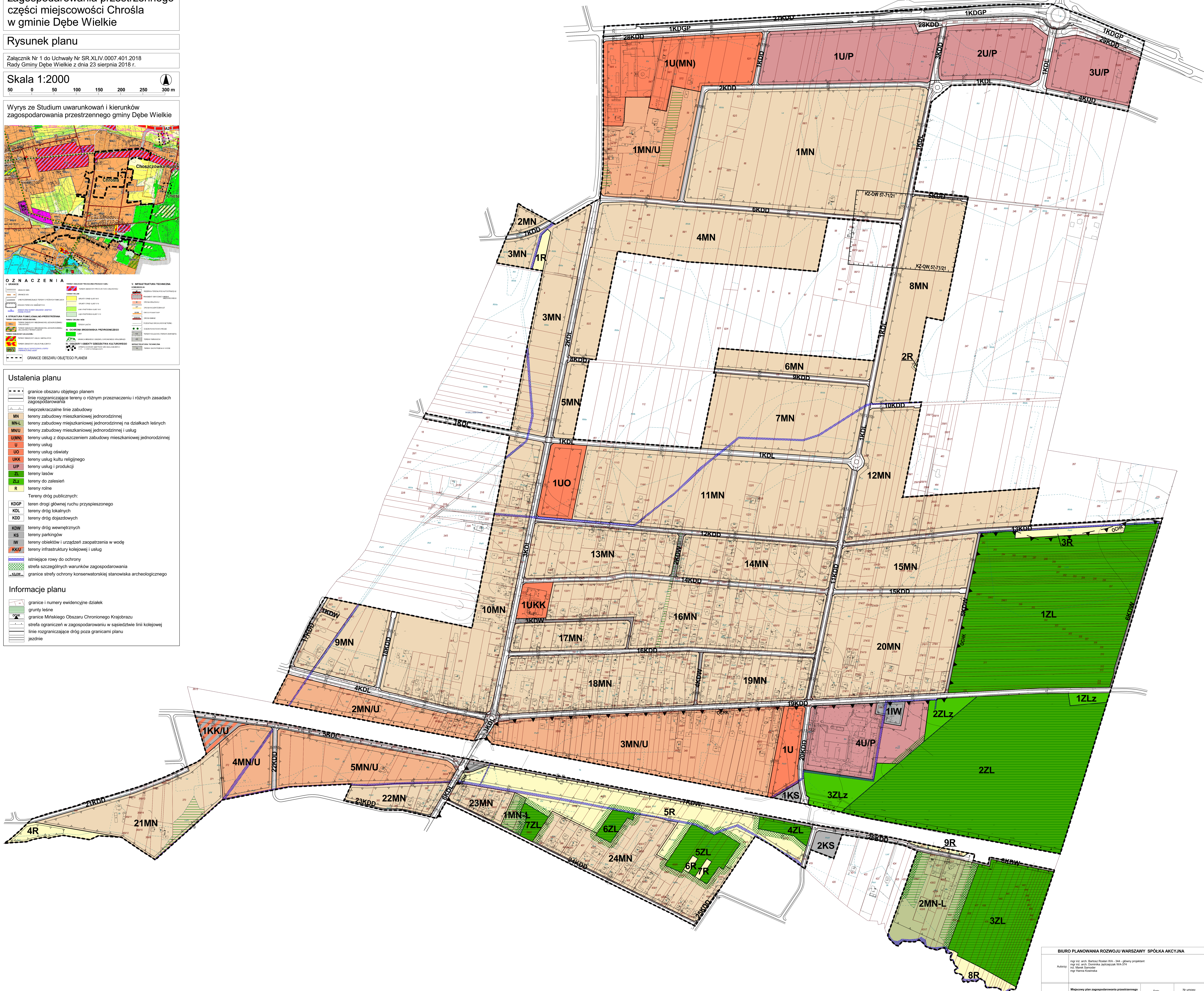
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		infrastruktura techniczna
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych		tereny dróg publicznych
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług		tereny dróg lokalnych
	tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny dróg dojazdowych
	tereny usług		tereny dróg wewnętrznych
	tereny usług oświaty		tereny parkingów
	tereny usług kultury religijnej		tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę
	tereny usług i produkcji		tereny infrastruktury kolejowej i usług
	tereny lasów		istniejące rowy do ochrony
	tereny do zalesień		strefa szczególnych warunków zagospodarowania
	tereny rolne		granicznie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
	tereny dróg publicznych:		
	tereny dróg głównej ruchu przyspieszonego		
	tereny dróg lokalnych		
	tereny dróg dojazdowych		
	tereny dróg wewnętrznych		
	tereny parkingów		
	tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę		
	tereny infrastruktury kolejowej i usług		
	istniejące rowy do ochrony		
	strefa szczególnych warunków zagospodarowania		
	granicznie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego		

Ustalenia planu

	granicze obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i w różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
	tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny usług
	tereny usług oświaty
	tereny usług kultury religijnej
	tereny usług i produkcji
	tereny lasów
	tereny do zalesień
	tereny rolne
	tereny dróg publicznych:
	tereny dróg głównej ruchu przyspieszonego
	tereny dróg lokalnych
	tereny dróg dojazdowych
	tereny dróg wewnętrznych
	tereny parkingów
	tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę
	tereny infrastruktury kolejowej i usług
	istniejące rowy do ochrony
	strefa szczególnych warunków zagospodarowania
	granicznie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

Informacje planu

	granicze i numery ewidencyjne działek
	grunty leśne
	granicze Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej
	linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
	jezdnie



BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY SPÓŁKA AKCYJNA mgr inż. arch. Barbara Rożek WA-344 - główny projektant mgr inż. arch. Dominika Jędrzejak WA-574 inż. Marek Szlachetka mgr. Hanna Kozłowska			
Tytuł opracowania:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośla w gminie Dęba Wielkie	Data:	lipiec 2018 r.
Tytuł rysunku:	Rysunek planu	Nr umowy:	SR.272.6.2011
		Skala:	1 : 2 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr SR.XLIV.0007.401.2018

Rady Gminy Dębe Wielkie

z dnia 23 sierpnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY DĘBE WIELKIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CHROŚLA W GMINIE DĘBE WIELKIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośla w gminie Dębe Wielkie był wyłożony do publicznego wglądu od 01.06.2018 r. do 21.06.2018 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 6 lipca 2018 r. wpłynęło 8 uwag. Wójt Gminy Dębe Wielkie Zarządzeniem Nr SR.0050.71.2018 z dnia 17 lipca 2018 r. rozpatrzył wniesione uwagi.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera listę uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Dębe Wielkie.

W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Gminy Dębe Wielkie postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie rozstrzygnięcia Rady Gminy Dębe Wielkie
							Wójt Gminy Dębe Wielkie	Rada Gminy Dębe Wielkie	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-
1	2	04.07.2018 r.	[...]*	Wytyczenie dodatkowej drogi gminnej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części planu o symbolu 20MN w sposób podobny do drogi 15KDD.	278/12, 278/11, 278/4, 274/32 Chrośla	20MN	Uwaga nieuwzględniona. Podtrzymuje się dotychczasowy planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Zaprojektowanie drogi we wskazanej lokalizacji spowodowałoby utratę możliwości zagospodarowania kilku działek, a nie wszyscy właściciele nieruchomości, przez które droga miałaby przebiegać złożyli w tej sprawie uwagę. Ponadto wszystkie działki na terenie 20MN mają	Uwaga nieuwzględniona	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.

							zapewnione dojazdy do dróg publicznych.		
2	3	05.07.2018 r.	[...]*	Wytyczenie dodatkowej drogi gminnej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części planu o symbolu 20MN w sposób podobny do drogi 15KDD.	278/11, 278/4, 278/13, 277 (brak dz. w ewid., powinna być 277/3), 278/12, Chrośła	20MN	Uwaga nieuwzględniona. Podtrzymuje się dotychczasowy planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Zaprojektowanie drogi we wskazanej lokalizacji spowodowałoby utratę możliwości zagospodarowania kilku działek, a nie wszyscy właściciele nieruchomości, przez które droga miałaby przebiegać złożyli w tej sprawie uwagę. Ponadto wszystkie działki na terenie 20MN mają zapewnione dojazdy do dróg publicznych.	Uwaga nieuwzględniona	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.
3	4	05.07.2018 r.	[...]*	Brak zgody na planowaną lokalizację drogi 1KDL i przesunięcie jej przebiegu na południe do ulicy Konwaliowej.	227/2, 228 Chrośła	1KDL, 2U/P	Uwaga nieuwzględniona. Podtrzymuje się dotychczasowy planowany sposób obsługi komunikacyjnej dot. planowanej drogi 1KDL, ponieważ jest to szlak komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym. Zaproponowany przebieg drogi 1KDL pozwoli na lepsze skomunikowanie działek o nr 227/2 i 228. Ponadto przesunięcie drogi na południe do ul. Konwaliowej nie jest możliwe, ponieważ teren ten znajduje się poza granicami planu.	Uwaga nieuwzględniona	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.
4	5.1	05.07.2018 r.	[...]*	1.Zmiana przeznaczenia funkcji terenu 1U(MN) na działce o nr ewid. 54/4 i części działki o nr ewid. 54/11 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług o oznaczeniu 1MN/U.	54/4, 54/11 Chrośła	Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1U(MN), tereny zabudowy	1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak zgodności z kierunkami określonymi w studium. Zgodnie ze studium obszar oznaczony w projekcie planu jako 1U(MN) występujący na działce 54/4 i części działki 54/11 znajduje	Uwaga nieuwzględniona	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.

	5.2		2. Wnosi o wprowadzenie ograniczeń dotyczących rodzaju, charakteru usług, typu zabudowy i skali oddziaływania środowiskowego na terenie 1U(MN)	mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MN/U.	się na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem P/U, na których zgodnie z ustaleniami studium zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie jest funkcją podstawową, a jedynie może stanowić przeznaczenie dopuszczalne. Ponadto na ww. działkach występuje już zabudowa usługowa pomimo braku ustaleń planistycznych na tym terenie.			
	5.3		3. W przypadku uzasadnionego braku możliwości wprowadzenia do projektu planu ww. uwag - wprowadzenie obszaru strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania w odległości 60m od granic działki o nr ewid.		2. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze studium obszar oznaczony w projekcie planu jako 1U(MN) występujący na działce 54/4 i części działki 54/11 znajduje się na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem P/U. Funkcja wynikająca z ustaleń studium została w projekcie planu ograniczona do zabudowy usługowej, ponieważ na terenie 1U(MN) występuje już zabudowa usługowa pomimo braku ustaleń planistycznych dla tego terenu. Ponadto projekt planu w § 6 pkt 11 zakazuje lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.	Uwaga nieuwzględniona	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.	
					3. Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzenie wnioskowanej strefy uniemożliwi zagospodarowanie terenu 1U(MN), na którym już występują usługi. Wielkości (parametry) działek nie pozwalają na utworzenie tego typu strefy od strony	Uwaga nieuwzględniona	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.	

				449/4, obręb Kobiernie poprzez ograniczenie powstania w przyszłości usług o charakterze uciążliwym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, związanych z działalnością gospodarczą, obsługą transportu (stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów, bazy transportowe, hurtownie, hotele, zajazdy, centra logistyczne), świadczących usługi o charakterze ogólnodostępnym (np. spożywczych obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000m ²) i ponadlokalnym związanym z obszarem aglomeracji warszawskiej oraz inne obiekty mające w charakterze swego funkcjonowania dużą emisyjność hałasu, spalin czy pól elektromagnetycznych oraz więcej niż jedno -, półtora zmianową pracę urzędzeń zewnętrznych w porze dziennej lub nocnej.			zabudowy chronionej – mieszkaniowej. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala zasady zagospodarowania terenu, uwzględniając wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Nie może jednak ingerować w sposób funkcjonowania (godziny pracy) firm.		
	5.4			4. Rozważenie wprowadzenia podobnych stref dla innych miejsc w projekcie planu gdzie planowaną lub istniejącą zabudowę mieszkaniową od zabudowy produkcyjno – usługowej lub usługowej dzieli ulica lub granica działki.			4. Uwaga nieuwzględniona. Niektóre działki mają małą powierzchnię i wprowadzenie takich stref uniemożliwiłoby ich zagospodarowanie.	Uwaga nieuwzględniona	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.
5	6.1	05.07.2018 r.	[...]*	1. Brak zgody na pomniejszenie terenu inwestycyjnego 2U/P pod drogę 1KDL.	222/1, 222/2 Chrośła	28KDD, 2U/P, 1KDL, 5KDD	1. Uwaga nieuwzględniona. Podtrzymuje się dotychczasowy planowany sposób obsługi komunikacyjnej dot. planowanej drogi 1KDL, ponieważ jest to szlak komunikacyjny o znaczeniu	Uwaga nieuwzględniona	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.

						strategicznym dla obsługi znajdujących się w granicach planu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Istniejące rondo pozwala na bezpieczne powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego te tereny z drogą krajową nr 2. Jest to rozwiązanie, które umożliwia również ruch samochodów ciężarowych.		
6.2			2. Ograniczenie terenów działki od strony drogi krajowej nr 2 o pas ziemi pod drogę serwisową, na którą brak jest bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej.			2. Uwaga nieuwzględniona jako bezzasadna. Drogi serwisowe zostały wydzielone i wybudowane przy realizacji inwestycji związanej z przebudową drogi krajowej nr 2 (poza zakresem ustaleń gminy). Brak zjazdów z drogi krajowej na drogę serwisową jest uwarunkowane przepisami z zakresu dróg publicznych oraz działaniami zarządcy drogi – GDDKiA. Ponadto obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych do zabudowy produkcyjno - usługowej poprzez drogi serwisowe jest jedynym najprostszym i bezpiecznym rozwiązaniem zrealizowanym przez właściciela drogi – GDDKiA. Drogi serwisowe na mocy specjalnego porozumienia zostały niedawno przekazane gminie, jednak bez prawa wskazywania nowych włączeń do DK2. Plan w tym zakresie został uzgodniony przez GDDKiA.	Uwaga nieuwzględniona .	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.
6.3			3. Rozszerzenie terenu inwestycyjnego poprzez przesunięcie drogi IKDL w stronę			3. Uwaga nieuwzględniona . Nie ma możliwości przesunięcia drogi na południe, ponieważ obszar po	Uwaga nieuwzględniona .	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.

			południową z wykorzystaniem terenów rolnych.			południowej stronie projektowanej drogi 1KDL znajduje się poza granicami opracowania planu. W studium są to tereny rolne bez prawa realizowania inwestycji nie związanych z produkcją rolniczą.					
6	7.1	06.07. 2018 r.	[...]*	1.Zmiana miejsca usytuowania projektowanego ronda na działce 221/2 w taki sposób, aby nie znajdowało się ono na działce 221/2.	221/2 Chrośla	3KDD, 2U/P, 1KDL, 5KDD	1. Uwaga nieuwzględniona. Rondo jest informacją planu, a nie jego ustaleniem. Zostało ono zaprojektowane po to aby poprawić przepustowość drogi 1KDL, która będzie drogą wyższej klasy niż projektowane drogi 2KDD i 3KDD, krzyżujące się w jednym miejscu. Proponowany w projekcie przebieg drogi 1KDL wynika z braku zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W studium na południe i wschód od drogi 1KDL znajdują się tereny rolne, więc działka nie może być użytkowana nierolniczo.	Uwaga nieuwzględniona .	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.		
	7.2			2.Zmiana planu poprzez zaniechanie usytuowania projektowanej drogi 2KDD na działce 221/2.			2. Uwaga nieuwzględniona jako bezzasadna. Droga 2KDD nie znajduje się w granicach działki 221/2. Przebieg drogi 2KDD wynika pośrednio z ustaleń studium (oddziela tereny o różnym przeznaczeniu).			Uwaga nieuwzględniona .	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.
	7.3			3.Zmiana planu poprzez zmniejszenie powierzchni wyłączonej działki 221/2 na drogę oznaczoną nr 3KDD poprzez zmniejszenie jej szerokości do 8m i usytuowanie na innej nieruchomości.			3. Uwaga nieuwzględniona. Podtrzymuje się dotychczasowy planowany sposób obsługi komunikacyjnej dot. planowanej drogi 3KDD. Pas drogowy istniejącej drogi gminnej poszerzono symetrycznie o około 1,5 w każdą stronę, a nie tylko na działce 221/2. Jest ona wskazana na rysunku				

	<p>kolejowym zamkniętym, uwzględnienie w § 13 oprócz treści w pkt 1 tego paragrafu, zapisów wynikających z art. 53 ust.1 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2017r., 2117) oraz § 325 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zmianami).</p>	<p>kolejowym (art. 53 ust. 3) mówi o konieczności zwiększenia 10-metrowej odległości od terenów kolejowych w przypadku realizacji budynków mieszczących usługi, o których mowa w przywołanym ust.3 , lecz nie podaje jej wartości liczbowej. Dlatego ustalenie właściwej odległości przyszłego budynku będzie się odbywało dopiero na etapie uzyskania pozwolenia na budowę. Ponadto nie ma uzasadnienia prawnego dla przytaczania w akcie prawa miejscowego treści przepisów powszechnie obowiązujących.</p>		
8.4	<p>4. W § 12 w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dodanie zapisu o treści:” Ustala się zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających”.</p>	<p>4.Uwaga nieuwzględniona. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie jest, zgodnie z art. 234 prawa wodnego, nielegalne. Możliwe jest to wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w art. 235, czyli po zawarciu stosownej ugody z właścicielem gruntów, na które wody mają być odprowadzane. W przywołanym par 12 pkt 4 projektu planu, mowa jest o odprowadzaniu wód „... do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki lub w inny sposób, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa”, a więc nie inaczej niż stanowią art. 234 i 235 prawa wodnego. Ponadto nie ma uzasadnienia prawnego dla przytaczania w akcie prawa miejscowego treści przepisów</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Podtrzymano uzasadnienie Wójta.</p>

					powszechnie obowiązujących.		
8.5		5. W § 13 dodanie po punkcie 1 zapisu o treści: „Obowiązek ochrony przed hałasem dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie sąsiadującym z terenem kolejowym polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach. Obowiązek realizacji odpowiednich zabezpieczeń spoczywa na inwestorze”.			5. Uwaga nieuwzględniona. Poza zakresem opracowania planu – rozwiązania techniczne mają na celu uzyskanie odpowiedniego standardu poziomu hałasu, ale nie mogą być narzucane uchwałą rady gminy.	Uwaga nieuwzględniona	Podtrzymano uzasadnienie Wójta.

[...] *Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000);

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr SR.XLIV.0007.401.2018

Rady Gminy Dębe Wielkie

z dnia 23 sierpnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DĘBE WIELKIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.

1. Podstawą prawną realizacji zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Chrośła w gminie Dębe Wielkie są zapisy:
 - 1) Strategii Rozwoju Gminy Dębe Wielkie na lata 2016 – 2026 (Uchwała Nr ZO.XIV.0007.142.2016 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 25 lutego 2016 roku), w której określono najważniejsze cele strategiczne i szczegółowe, w tym m.in. z zakresu infrastruktury technicznej.
 - 2) Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dębe Wielkie na lata 2018 – 2029 (Uchwała Nr FK.XXXVII.0007.335.2017 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 28 grudnia 2017 roku, z późn. zmianami), w której określono zadania i projekty planowane do realizacji, w tym także te z zakresu infrastruktury technicznej, rozwoju sieci dróg publicznych, a także publicznej oświaty.
 - 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, uchwalonym Uchwałą Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 grudnia 2009 r., zmienionym Uchwałą Nr XLIX/249/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 maja 2010 r. i Uchwałą Nr SR.XLIV.0007.333.2014 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 marca 2014 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-II.742.114.2017 z dnia 20 lutego 2018 r. Obszar objęty planem wskazany został w obowiązującym Studium pod różne funkcje – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i tereny lasów (MN/U/L), usług sakralnych (UKs), usług publicznych (UP), zabudowy produkcyjno – usługowej (P/U), teren zaopatrzenia w wodę (W), tereny parkingów (KS), tereny kolejowe (KK). Na obszarze objętym planem przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), na których możliwe jest lokalizowanie usług oświaty, w tym szkół i przedszkoli. Sporą część obszaru wsi zajmują tereny lasów i tereny rolne. Studium wskazuje także miejsca lokalizacji ważniejszych dróg publicznych, usług publicznych (świetlica, dom kultury) i terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną (związanych z zaopatrzeniem gminy w wodę).
2. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Dębe Wielkie, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu wykupu gruntów oraz budowy nowych dróg publicznych (terenów w liniach rozgraniczających ulic) wyznaczonych w planie i oznaczonych symbolami KDL i KDD,

- 2) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu remontu i modernizacji istniejących dróg publicznych (terenów w liniach rozgraniczających ulic) wyznaczonych w planie i oznaczonych symbolami KDL i KDD,
 - 3) realizacja ogólnodostępnych parkingów naziemnych 1KS, 2KS, stanowiących inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym wraz z infrastrukturą techniczną,
 - 4) budowa na terenie usług oświaty (IUO) oraz na terenie usług społecznych (IU) obiektów związanych z funkcją podstawową w zakresie oświaty i kultury oraz towarzyszącej im infrastruktury sportowo – rekreacyjnej i technicznej,
 - 5) realizacja ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych, na których ścieżki te zostały w planie dopuszczone,
 - 6) budowa dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i parkingów stanowiących własność gminy,
 - 7) realizacja i modernizacja oświetlenia dróg publicznych, wyznaczonych w planie,
 - 8) na terenie IIW budowa, remonty i rozbudowy obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - 9) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: sieci, obiektów i urządzeń wodociągów oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, na terenach dróg publicznych, terenie IIW oraz innych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego,
 - 10) realizacja innych urządzeń infrastruktury technicznej gminy, służących m.in. utrzymaniu porządku publicznego, rozwoju publicznego dostępu do internetu, sieci teleinformatycznych, itp.
3. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy Dębe Wielkie, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:
- 1) pełny udział środków budżetowych gminy,
 - 2) częściowy udział środków budżetowych gminy wsparty finansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:
 - a) dotacji z budżetu Unii Europejskiej,
 - b) dotacji z samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych,
 - 3) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.
4. Finansowanie zadań należących do zadań własnych Gminy Dębe Wielkie, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.
5. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane przez Urząd Gminy Dębe Wielkie oraz jednostki podległe gminie realizujące wyżej wymienione zadania, w oparciu o Prawo zamówień publicznych.