Elektronicznie podpisany przez:
Marian Makowski
dnia 15 października 2018 r.

UCHWAŁA NR XLV.442.2018
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 15 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 t.j.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz w wykonaniu uchwały Nr III.27.2015 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Mińsk Mazowiecki, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Zakres stanowienia planu, granice obszaru objętego planem i integralne części uchwały

1. Stwierdza się, że zakres stanowienia planu jest zgodny z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przepisem § 3, 4, 5, 7, 8 i 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), w zakresie w jakim powyższe przepisy dotyczą obszarów objętych planem.

2. Granice obszarów objętych planem, zwanych dalej obszarem objętym planem, określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w przepisie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Definicje

1. Ustala się, że ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku mieszkalnym jednorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.);

2) **budynku mieszkalnym wielorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym są więcej niż dwa lokale mieszkalne;

3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisie art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **gabarytach obiektów** – należy przez to rozumieć gabaryty obiektów budowlanych takie jak: powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy i liczba kondygnacji;

5) **geometrii dachu** - należy przez to rozumieć geometrię dachu, o której mowa w przepisie § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

6) **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje, o których mowa w przepisie § 3 pkt 16, 17 i 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.);

7) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie (oznaczone zgodne z Normą PN-B-01027:2002), zwane dalej:

a) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, które określają najmniejszą dopuszczalną odległość powierzchni zabudowy od wyznaczonych na rysunku planu:

- linii rozgraniczających tereny dróg publicznych idróg wewnętrznych (położonych na obszarze objętym planem) oraz placu **KDp**;

- linii rozgraniczających tereny **2KK/D** i **3KK/D**,przy czym poza nieprzekraczalne linie zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, mogą wystawać części budynków, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy, budowle, obiekty małej architektury i urządzenia budowlane,

b) obowiązującymi liniami zabudowy, które określają najmniejszą obowiązkową odległość powierzchni zabudowy od wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny dróg publicznych (położonych na obszarze objętym planem); poza obowiązujące linie zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, mogą wystawać części budynków, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy, budowle, obiekty małej architektury i urządzenia budowlane;

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nawierzchnię ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, w tym:

a) nawierzchnię ziemną nad obiektami budowlanymi lub ich częściami i urządzeniami budowlanymi lub ich częściami, położonymi pod powierzchnią ziemi oraz na stropodachach nad kondygnacjami podziemnymi jeśli zarówno stropodachy jak i ściany tych kondygnacji są przykryte w całości ziemią, na której rosną rośliny,

b) grunty pod wodami powierzchniowymi o dnie ziemnym, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dachów, stropodachów i ścian nie wymienionych powyżej w punkcie a, tarasów, balkonów oraz loggii obiektów budowlanych położonych nad ziemią, a urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki oraz dojść, dojazdów i parkingów, wykonanych z elementów ażurowych, typu kostka brukowa z otworami;

9) **produkcji** – należy przez to rozumieć wszelkie czynności uznane za produkcję w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. z 2007 r. Nr 251, poz. 1885 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU);

12) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie czynności uznane za usługi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz. U. z 2015 r., poz. 1676 z późna. zm.);

10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury) oraz urządzeń budowlanych, o których mowa w przepisie art. 3 pkt 1 i 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w tym:

a) wysokość budynków, o której mowa w przepisie § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) wysokość budowli, obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych, mierzoną od poziomu terenu, o którym mowa w przepisie § 3 pkt 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, do ich najwyżej położonego punktu,

11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane, o których mowa w przepisie art. 3 pkt 1 i 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków.

§ 3. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem podstawowe przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu, a szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - przepisy niniejszej uchwały.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Stwierdza się, że ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego polega na respektowaniu w niniejszej uchwale uwarunkowań i wymagań, o których mowa w przepisie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) nakazuje się:

a) aby uciążliwość (rozumiana jako przekroczenie dopuszczonych prawem norm hałasu i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczonych prawem norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód i powierzchni ziemi) związana z wykonywaniem usług i produkcji nie przekraczała granic terenu, do którego powodujący uciążliwość ma tytuł prawny,

b) zastosowanie środków technicznych i organizacyjnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od **1KDL** do **10KDL**, od **1KDD** do **18KDD**, **KDp**, **KDpg**, **KK** oraz od **1KK/D** do **3KK/D** celem utrzymania na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od **1MN/U-mw** do **15MN/U-mw**, od **1MW/U** do **8MW/U**, od **1U/MW** do **6U/MW**, od **1Um** do **9Um**,**Uzp** , **Uzab**, **Ukr**, od **1ZP** do **3ZP** oraz **ZL** dopuszczalnego poziomu hałasu jak na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, o których mowa w przepisie art. 113 ust. 2 pkt 1f ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.),

c) odprowadzanie wód opadowych i/lub roztopowych zterenów oznaczonych symbolami literowymi inumerami **Uwp**, od **1U/P** do **5U/P**, od **1KDL** do **10KDL**, od **1KDD** do **18KDD**, **KDp**, **KDpg**, od **1KDW** do **7KDW**, **KK**, od **1KK/D** do **3KK/D** oraz terenów dróg wewnętrznych i parkingów nie oznaczonych na rysunku planu do kanalizacji deszczowej, albo po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi do wód powierzchniowych lub do ziemi,

d) stosowanie do celów grzewczych gazu, oleju o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii oraz innych paliw pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania lub przetwarzania spełniają wymagania przepisów odnoszących się do ochrony środowiska;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku, o których mowa w przepisie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisu § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od **1MN/U-mw** do **15MN/U-mw**, od **1MW/U** do **8MW/U**, od **1U/MW** do **6U/MW**, od **1Um** do **9Um**, **Uwp**, **Uzp** , **Uzab**, **Ukr**, od **1ZP** do **3ZP** oraz **ZL**,

c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisu § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- na terenach oznaczonych symbolami literowymi inumerami **1ZP** i **2ZP** (z wyjątkiem sieci ciepłowniczych),

- na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od **1MN/U-mw** do **15MN/U-mw**, od **1MW/U** do **8MW/U**, od **1U/MW** do **6U/MW**, **Uzp** , **Uzab**, **3ZP** i **ZL**.

2. Stwierdza się, że:

1) na obszarze objętym planem występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych, mające znaczenie dla ochrony środowiska:

a) lasy, oznaczone symbolem literowym **ZL**, których zasady zagospodarowania i ochrony regulują przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r., poz. 788 z późn. zm.) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 t.j.),

b) pomniki przyrody (jedna z form ochrony przyrody), w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r., poz. 142 z późn. zm.), których lokalizację określa rysunek planu, a zasady ochrony regulują przepisy wyżej wymienionej ustawy,

c) tereny zieleni, w rozumieniu art. 5 pkt 21 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1ZP** do **3ZP,** których zasady zagospodarowania i ochrony regulują przepisy wyżej wymienionej ustawy,

d) drzewa, których zasady ochrony regulują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2) ustalenia planu nie naruszają wyżej wymienionych przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) w niniejszej uchwale określa się gabaryty obiektów budowlanych, powierzchnię biologicznie czynną oraz wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy i strefy o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta;

2) nakazuje się iluminację od strony dróg publicznych i placu **KDp** budynków położonych na terenach od **1U/MW** do **6U/MW** oraz obiektów budowlanych położonych na terenie **Uwp**;

3) nakazuje się, aby widziana z terenu **KK** elewacja obiektu budowlanego położonego na terenie **Uwp**:

a) nawiązywała wyglądem w całości lub w części do widzianej od strony peronu elewacji dworca kolejowego, który istniał w Mińsku Mazowieckim do 1944 r.,

b) powyższy warunek uznaje się za spełniony poprzez umieszczenie płaskorzeźby, albo muralu, albo obrazu, albo nadruku na szkle pokazującego w skali nie mniejszej niż 1 : 2 elewację dworca kolejowego, zilustrowaną na fotografiach nr 120, 121, 125, 126 zamieszczonych w publikacji: „Mińsk Mazowiecki i okolice na dawnej fotografii" wydanej przez Towarzystwo Przyjaciół Mińska Mazowieckiego i Fotopia, Mińsk Mazowiecki 2009, Wydanie I, ISBN 978-83-928748-0-5;

4) nakazuje się utworzenie szpalerów drzew w drogach publicznych oznaczonych symbolami literowymi i numerami od **3KDL** do **7KDL** oraz **1KDD**;

5) zakazuje się budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych na terenach od **1U/MW** do **6U/MW** oraz na terenie **Uwp**.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem występują obiekty, których zasady ochrony regulują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.).

2. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków - willa dr Jana Huberta (oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym) wraz z ogrodem (oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym), obecnie siedziba Muzeum Ziemi Mińskiej, wpis do rejestru zabytków nr A-500/410 z dnia 19. 06. 1992 r., czas powstania – początek XX wieku, adres – ul. gen. Kazimierza Sosnkowskiego nr 4 (działka ewidencyjna numer 2676), położone na terenie **Uzab**. Szczegółowe zasady ochrony zawiera Rozdział nr 2, § 21.

3. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1) budynki, których główną funkcją jest mieszkalnictwo, a podstawowym materiałem budowlanym drewno:

a) dom wielorodzinny drewniany, czas powstania – początek XX wieku, adres – ul. Ignacego Daszyńskiego nr 3 (działka ewidencyjna numer 1939/1), położony na terenie **3U/MW** i oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „1” ,

b) dom drewniany, czas powstania – lata 30-dzieste XX wieku, adres – ul. Ignacego Daszyńskiego nr 9 (działka ewidencyjna numer 1936), położony na terenie **3U/MW** i oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „2” ,

c) dom drewniany, czas powstania – lata 30-dzieste XX wieku, adres – ul. Zygmunta Kazikowskiego nr 3 (działka ewidencyjna numer 1940/2), położony na terenie **3U/MW** i oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „3” ,

d) dom drewniany ze sklepem, czas powstania – początek XX wieku, adres – ul. Józefa Piłsudskiego nr 48 (działka ewidencyjna numer 2042), położony na terenie **4U/MW** i oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „4” ,

e) dom drewniany, czas powstania – lata 30-dzieste XX wieku, adres – ul. Józefa Piłsudskiego nr 39 (działka ewidencyjna numer 2137/1), położony na terenie **5U/MW** i oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „5”;

2) budynki niemieszkalne, których podstawowym materiałem budowlanym ścian jest cegła:

a) kamienica dr A. Cudnego, obecnie internat Liceum Ogólnokształcące im. Polskiej Macierzy Szkolnej, czas powstania – 1903 rok, adres – ul. Piękna nr 7 (działka ewidencyjna numer 1764/1), położona na terenie **1Um** i oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „6”,

b) szkoła handlowa i biblioteka, obecnie Salezjańskie Liceum Ogólnokształcące, czas powstania – lata 90-dziesiąte XIX wieku, adres – ul. Tadeusza Kościuszki nr 27 (działka ewidencyjna numer 1941/7), położona na terenie **2Um** i oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „7”;

3) wieża ciśnień, czas powstania – pierwsza połowa XX wieku, adres – ul. 1 Maja – Plac Dworcowy (działka ewidencyjna numer 1774/6) położona na terenie **Uzp** i oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „8”;

4) obiekty małej architektury - krzyże i kapliczka:

a) krzyż pamięci żołnierzy AK (miejsce pamięci narodowej), czas powstania – 2000 rok, adres – Dworzec Kolejowy – peron „0” (działka ewidencyjna numer 2672/39), położony na terenie **Uwp** i oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „9”,

b) krzyż, czas powstania – 1887 rok, adres – ul. gen. Kazimierza Sosnkowskiego (działka ewidencyjna numer 2679) położony na terenie **8KDL** i oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „10”,

c) kapliczka, czas powstania – lata 30-dzieste XX wieku, adres – ul. Wesoła (działka ewidencyjna numer 3277/2), położona na terenie **14MN/U-mw** i oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „11”.

4. Stwierdza się, że:

1) na obszarze objętym planem nie istnieje park kulturowy, o którym mowa w przepisie art. 7 pkt 3 i art. 16 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) nie znaleziono podstaw do uznania jakiegokolwiek terenu za krajobraz kulturowy w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) nie znaleziono podstaw do uznania jakiegokolwiek obiektu za dobro kultury współczesnej w rozumieniu przepisu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

1) odnośnie budynków oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznym i numerem „1” ,”2”, „3”, „4” i 5, to:

a) zakazuje się wykonywania robót budowlanych polegających na nadbudowie,

b) dopuszcza się przeniesienie w inne miejsce, po uzgodnieniu z właściwymi w sprawie organami, w szczególności do skansenu, położonego na terenie zespołu parkowo-pałacowego w Mińsku Mazowieckim, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-23/128,

c) dopuszcza się rozbiórkę po uzgodnieniu z właściwymi w sprawie organami oraz po wykonaniu inwentaryzacji i przekazaniu tej inwentaryzacji Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków i Muzeum Ziemi Mińskiej;

2) odnośnie budynków oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi i numerem „6” i „7”, to:

a) zakazuje się wykonywania robót budowlanych polegających na nadbudowie,

b) zakazuje się zmiany kształtu otworów okiennych,

c) nakazuje się zachowanie kolorystyki elewacji;

4) odnośnie wieży ciśnień oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym i numerem „8”, to:

a) zakazuje się wykonywania robót budowlanych polegających na nadbudowie,

b) nakazuje się zachowanie kolorystyki i materiału (cegła) elewacji;

5) odnośnie obiektów małej architektury oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznym i numerami „9”, „10” i „11”, to:

a) zakazuje się zmiany wysokości,

b) dopuszcza się przeniesienie w inne miejsce, po uzgodnieniu z właściwymi w sprawie organami.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisie art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

1. Ustala się, że:

1) jeśli działka budowlana jest położona na więcej niż jednym terenie wymienionym w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, to intensywność zabudowy dla takiej działki budowlanej wyznacza się odrębnie dla każdej z jej części, zgodnie ze wskaźnikami obowiązującymi na danym terenie;

2) dla wymienionych w Rozdziale 2 terenów, na których zezwala się na lokalizację budynków, minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,1, za wyjątkiem terenu **ZL**, dla którego wynosi 0.

2. Ustala się, że:

1) powierzchnię zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną określa się wskaźnikiem procentowym, który wskazuje jaki procent powierzchni działki budowlanej zajmują powyższe powierzchnie;

2) jeśli na działce budowlanej istnieje/ jest projektowany więcej niż jeden budynek, to powierzchnia zabudowy wyznaczona w Rozdziale 2 niniejszej uchwały oznacza sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków na tej działce;

3) jeśli działka budowlana jest położona na więcej niż jednym terenie wymienionym w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, to powierzchnię zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną dla takiej działki budowlanej wyznacza się w procentach, odrębnie dla każdej z jej części, zgodnie ze wskaźnikami obowiązującymi na danym terenie, przyjmując powierzchnie wyżej wymienionych części działki budowlanej za 100%.

3. Szczegółowe dane dotyczące:

1) intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i gabarytów obiektów (powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy i liczby kondygnacji) na poszczególnych terenach zawiera Rozdział 2 niniejszej uchwały;

2) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zawiera przepis § 12 ust. 7 niniejszej uchwały.

4. Nie określa się powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i liczby kondygnacji na terenach, na których nie zezwala się na lokalizację nowych budynków.

5. Ustala się, że:

1) linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące) określa rysunek planu;

2) nie wyznacza się linii zabudowy:

a) na terenach, na których nie istnieją budynki oraz nie zezwala się na lokalizację nowych budynków;

b) na terenach oznaczonych symbolem **KK** i od **1KK/D** do **3KK/D**,

c) w strefie ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującej z koleją;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy stanowiące zamknięcie stref ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujących z lasem określają najmniejszą dopuszczalną odległość powierzchni zabudowy od wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyłącznie po spełnieniu warunków ustalonych w przepisie § 271 ust. 8 w związku z przepisami § 2 ust. 2 i ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w związku z przepisami art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

6. Ustala się następujące zasady określania geometrii dachów:

1) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dachy o minimum dwóch połaciach, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni; odstępstwa dopuszczalne przy odbudowach, rozbudowach, nadbudowach i przebudowach oraz przy budowie bezpośrednio przy granicy z budynkiem o dachu o innej geometrii;

2) w pozostałych obiektach budowlanych dachy nawiązujące do istniejących lub projektowanych dachów sąsiednich; dopuszcza się kształt dachu dostosowany do funkcji i technologii obiektu budowlanego, w tym dachy o kącie nachylenia połaci od 0 do 3 stopni.

§ 9. 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnie zagrożone powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych oraz nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

2. Pozostałe ustalenia dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zawierają przepisy niniejszej uchwały.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu Działu III, Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, poz. 50 i poz. 650).

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

1) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy:

a) części budynków, powstałych przed wejściem w życie planu, a wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy, wyjątek stanowi działka ewidencyjna o numerze ewidencyjnym 2144/3 położona na terenie **5U/MW**, na której powyższy zakaz nie obowiązuje,

b) willi dr Jana Huberta, wpisanej do rejestru zabytków;

2) zakazuje się nadbudowy budynków i budowli wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

3) dopuszcza się remont i przebudowę budynków, powstałych przed wejściem w życie planu, o ile nie uniemożliwia to wprowadzenia ustaleń planu na działkach ewidencyjnych graniczących z działkami ewidencyjnymi, na których istnieją wyżej wymienione budynki, nawet jeżeli:

a) ich przeznaczenie i/lub sposób użytkowania, powierzchnia zabudowy, wysokość i liczba kondygnacji są inne niż ustalone w planie dla terenu, na którym stoją,

b) znajdują się w części lub w całości pomiędzy wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i tereny dróg wewnętrznych, pod warunkiem, że nie spowoduje to zbliżenia powierzchni zabudowy (z wyjątkiem jej powiększenia na skutek ocieplenia i/lub docieplenia) do terenów tych dróg oraz nie naruszy przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały;

5) dopuszcza się przebudowę i remonty budowli, obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych, powstałych przed wejściem w życie planu, nawet jeżeli ich przeznaczenie i/lub sposób użytkowania oraz wysokość są inne niż ustalone w planie dla terenu, na którym stoją, o ile nie uniemożliwia to wprowadzenia ustaleń planu na działkach ewidencyjnych graniczących z działkami ewidencyjnymi, na których istnieją wyżej wymienione budowle, obiekty małej architektury i urządzenia budowlane oraz nie narusza przepisów odrębnych.

2. Nie ustanawia się całkowitego zakazu zabudowy, rozumianego jako zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o których mowa w przepisie art. 3 pkt 1 i 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, dla żadnego z terenów położonych na obszarze objętym planem. Niniejsza uchwała wskazuje rodzaje obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, które można budować na poszczególnych terenach.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem określa rysunek planu, a szczegółowe ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy - tekst niniejszej uchwały, w szczególności przepisy § 26 do § 32. W skład układu komunikacyjnego wchodzą istniejące i projektowane:

1) drogi publiczne (ulice), w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.), w tym:

a) o parametrach technicznych klasy „lokalne" oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1KDL** do **10KDL**;

b) o parametrach technicznych klasy „dojazdowe" oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1KDD** do **18KDD**;

2) plac publiczny, oznaczony symbolem literowym **KDp**,

3) parking publiczny, oznaczony symbolem literowym **KDpg**;

4) drogi wewnętrzne w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1KDW** do **7KDW**;

5) teren, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 z późn. zm.) oznaczony symbolem literowym **KK**;

6) tereny budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, o których mowa w przepisie art. 53 ust.4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1KK/D do 3KK/D.**

2. Stwierdza się, że:

1) tereny dróg publicznych, wyznaczone na rysunku planu są częścią spójnego układu drogowego:

a) są powiązane z istniejącymi i przewidzianymi w obowiązujących planach miejscowych drogami miasta Mińsk Mazowiecki, położonymi poza obszarem objętym niniejszym planem,

b) są powiązane z istniejącymi drogami gminy wiejskiej Mińsk Mazowiecki;

2) teren oznaczony **9MN/U-mw,** stanowiący enklawę gruntów miasta pośród gruntów gminy wiejskiej Mińsk Mazowiecki, ma zapewniony dojazd przez istniejącą drogę, położoną na terenie tej gminy, poza obszarem objętym planem;

3) drogi publiczne **1KDL**, **7KDL** i **8KDL**:

a) znajdują się w odległości mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego, czyli w odległościach mniejszych niż dopuszcza przepis art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;

b) są drogami istniejącymi, wybudowanymi na podstawie pozwoleń na budowę.

3. Stwierdza się, że:

1) obszar objęty planem (z wyjątkiem terenu **9MN/U-mw**) jest wyposażony w wystarczające dla istniejącej i adekwatny dla planowanej zabudowy obiekty budowlane i urządzenia budowlane służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków, zaopatrzeniu w gaz, elektroenergetyce, centralnemu ogrzewaniu (i zaopatrzeniu w ciepłą wodę), telekomunikacji, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne; wyżej wymienione sieci są i mogą być powiązane z sieciami położonymi poza obszarem objętym planem i są częścią spójnego systemu sieci w mieście Mińsk Mazowiecki;

2) teren **9MN/U-mw** jest wyposażony w sieci wodociągową i elektroenergetyczną, które są elementami spójnego systemu sieci miasta Mińsk Mazowiecki; wyżej wymienione sieci doprowadzono przez teren gminy Mińsk Mazowiecki.

4. Na obszarze objętym planem:

1) zezwala się na lokalizację następujących sieci:

a) sieci wodociągowych z uzbrojeniem przeciwpożarowym, z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych i podziemnych,

b) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

c) sieci gazowych średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia,

d) sieci ciepłowniczych i przyłączy cieplnych,

e) sieci elektroenergetycznych średniego napięcia i niskiego napięcia,

f) sieci telekomunikacyjnych;

2) zakazuje się lokalizacji linii wysokiego napięcia oraz gazociągów wysokiego ciśnienia.

5. Ustala się, że:

1) sieci projektowane (wymienione powyżej w ustępie 4 w punkcie 1) należy lokalizować w miejscach zapewniających ich powiązanie z systemem sieci miasta Mińsk Mazowiecki, w szczególności:

a) na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placu **KDp**,

b) na terenie **KK** , na terenach od **1KK/D** do **3KK/D**, na terenach **1ZP** i **2ZP** oraz na terenie **Uwp**;

2) za wyjątkiem wyżej wymienionych sieci, na całym obszarze objętym planem zezwala się na lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków, zaopatrzeniu w gaz, elektroenergetyce, centralnemu ogrzewaniu (w tym zaopatrzeniu w ciepłą wodę) i telekomunikacji, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych istniejących i projektowanych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Ustala się, że parametry techniczne sieci projektowanych (wymienionych powyżej w ustępie 4 w punkcie 1) oraz sieci istniejących, a podlegających modernizacji określają przepisy odrębne i normy.

7. Ustala się następujące zasady określania minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów na działce budowlanej lub na terenie, do którego posiada się tytuł prawny, położonym nie dalej niż w promieniu 500 m od granic wyżej wymienionej działki budowlanej oraz w granicach obowiązywania niniejszego planu miejscowego:

a) minimum 1 miejsca na każdy lokal mieszkalny, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami od **1U/MW** do **6U/MW**, na których dopuszcza się wskaźnik 0,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) minimum 1 miejsca na każdego zatrudnionego, albo minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej lokalu, w którym wykonuje się usługi,

c) minimum 1 miejsca na każde stanowisko pracy, albo minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej lokalu, w którym wykonuje się produkcję,

d) minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 35 m2 powierzchni sprzedaży obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m2;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów jednośladowych (rowerów, motorowerów i motocykli) w granicach nieruchomości z projektowaną inwestycją, w ilości 1/3 w stosunku do ilości miejsc do parkowania samochodów, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **Uwp**, gdzie wskaźnik ten wynosi 1/5 w stosunku do ilości miejsc do parkowania samochodów;

3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami literowymi i numerami od **1KDL** do **7KDL** oraz **1KDD** i **2KDD**, na placu publicznym oznaczonym symbolem **KDp** oraz na parkingu publicznym oznaczonym symbolem **KDpg**.

8. Dopuszcza się włączenie do terenów dróg publicznych części nieruchomości, na których istnieją parkingi, położonych pomiędzy obiektami budowlanymi a liniami rozgraniczającymi tych dróg.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu tymczasowe zagospodarowanie, urządzania i użytkowania terenów oraz pozostawienie istniejących na tych terenach obiektów budowlanych.

§ 14. 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

1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na poziomie:

1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem literowym inumerem **15MN/U-mw**;

2) 20% dla terenu oznaczonego symbolem literowym **Uwp**;

3) 10% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami od **1MN/U-mw** do **14MN/U-mw**, od **1MW/U** do **5MW/U** oraz **7MW/U** i **8MW/U**, od **1U/MW** do **4U/MW**, **6Um**, **2U/P** i **5U/P** oraz **ZL**;

4) 5% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami **5U/MW** i **6U/MW**, **3Um, 5Um** i **9Um**, **1U/P** i **3U/P**;

5) 3% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami **6MW/U** i **1Um**.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15. MN/U-mw - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1MN/U-mw** do **15MN/U-mw** są przeznaczone pod:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne;

2) budynki, w których są lokale mieszkalne i lokale, w których wykonuje się usługi;

3) obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi;

4) budynki mieszkalne wielorodzinne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1MN/U-mw** do **15MN/U-mw** :

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 3;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 14 m, za wyjątkiem terenu **4MN/U-mw**, na którym maksymalna wysokość wynosi 12 m;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 50%.

3. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami **5MN/U-mw**, **8MN/U-mw**, **9MN/U-mw**, **10MN/U-mw** i **11MN/U-mw** budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków, o których mowa w ust. 1, w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujących z lasem, może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisu §271 ust. 8 w związku z przepisami § 2 ust. 2 i ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 16. MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1MW/U** do **8MW/U** są przeznaczone pod:

1) budynki mieszkalne wielorodzinne;

2) budynki, w których są lokale mieszkalne i lokale, w których wykonuje się usługi;

3) obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1MW/U** do **8MW/U**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 4,2;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 17 m;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60%.

3. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami **5MW/U**, **6MW/U**, **7MW/U** i **8MW/U** budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków, o których mowa w ust. 1, w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujących z lasem, może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisu § 271 ust. 8 w związku z przepisami § 2 ust. 2 i ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 17. U/MW – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1U/MW** do **6U/MW** są przeznaczone pod:

1) obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi;

2) budynki, w których wykonuje się usługi oraz są lokale mieszkalne;

3) budynki mieszkalne wielorodzinne.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1U/MW** do **6U/MW**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 6,3;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 20 m (z dopuszczeniem wysokości do 23 m w wyznaczonych na rysunku planu strefach o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta);

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 70%.

§ 18. Um – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1Um** do **9Um** są przeznaczone pod:

1) obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi;

2) budynki, w których wykonuje się usługi oraz są lokale mieszkalne, przy czym suma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 40% sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w takim budynku.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1Um** do **9Um**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 3,9;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 14 m, za wyjątkiem terenu **1Um**, na którym maksymalna wysokość wynosi 17 m oraz terenów **3Um** i **4Um**, na których maksymalna wysokość wynosi 12 m;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 65%.

3. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami **6Um**, **7Um** i **8Um** budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków, o których mowa w ust. 1, w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujących z lasem, może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisu § 271 ust. 8 w związku z przepisami § 2 ust. 2 i ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 19. Uwp – teren zabudowy usługowej, obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2

1. Ustala się, że teren oznaczony symbolem literowym **Uwp** jest przeznaczony pod obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi, w szczególności:

1) obiekty budowlane przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, o których mowa w przepisie art. 53 ust.4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;

2) obiekty, w których wykonuje się usługi, w szczególności obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2 (dwa tysiące metrów kwadratowych).

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **Uwp**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 8,1;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%;

3) wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 20 m,

b) nie mniejsza niż 6 m;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 90%.

3. Nakazuje się umieszczenie na budynku/budynkach (przymocowanie do budynku/budynków) elementu dekoracyjnego/ elementów dekoracyjnych (np. attyki) o wysokości, która powoduje, że łączna wysokość budynku/ budynków i wyżej wymienionego elementu dekoracyjnego wynosi nie mniej niż:

1) 9 m wzdłuż południowej i wschodniej pierzei placu **KDp** – na całych ich długościach,

2) 7 m – dla pozostałych pierzei tego placu oraz pierzei widzianych z terenu **KK**.

3. Budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków i budowli, o których mowa w ust. 1, w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującej z koleją, może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisów dotyczących transportu kolejowego (w szczególności art. 57 wyżej wymienionej ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym) oraz art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 20. Uzp – teren zabudowy usługowej w otoczeniu zieleni

1. Ustala się że teren oznaczony symbolem literowym **Uzp** jest przeznaczony pod obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi oraz pod zieleń towarzyszącą.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **Uzp**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,4;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;

3) wysokość zabudowy:

a) wysokości wieży ciśnień pozostaje na dotychczasowym poziomie;

b) dla pozostałych obiektów budowlanych - maksymalnie 7,5 m;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) liczba kondygnacji:

- w wieży ciśnień, po zmianie sposobu użytkowania - maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,

- w projektowanych budynkach - maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20%.

§ 21. Uzab – teren zabudowy usługowej w otoczeniu zieleni wpisany do rejestru zabytków

1. Ustala się że teren oznaczony symbolem literowym **Uzab** jest przeznaczony:

1) pod obiekty budowlane, w których wykonuje się:

a) usługi kulturalne, takie jak muzea, biblioteki, archiwa;

b) usługi towarzyszące, takie jak kawiarnia, sklep z pamiątkami;

2) pod zieleń towarzyszącą.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **Uzab**:

1) intensywności zabudowy pozostaje na dotychczasowym poziomie;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;

3) wysokość zabudowy:

a) wysokość willi dr Jana Huberta pozostaje na dotychczasowym poziomie – zakazuje się nadbudowy;

b) wysokość innych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych – maksymalnie 4 m;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) liczba kondygnacji willi dr Jana Huberta pozostaje na dotychczasowym poziomie,

b) powierzchnia zabudowy willi dr Jana Huberta pozostaje na dotychczasowym poziomie – zakazuje się rozbudowy.

3. Na terenie **Uzab** zakazuje się budowy nowych budynków, a wszelkie roboty budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

§ 22. Ukr – teren inwestycji sakralnych i kościelnych

1. Ustala się, że teren oznaczony symbolem literowym **Ukr** jest przeznaczony pod:

1) inwestycje sakralne i kościelne w rozumieniu przepisu art. 41 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2018 r. poz. 380 t.j.);

2) budynki towarzyszące obiektom sakralnym w rozumieniu przepisu art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **Ukr**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 3,9;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;

3) wysokość zabudowy:

a) wysokość istniejącego kościoła pozostaje na dotychczasowym poziomie,

b) wysokość innych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych - maksymalnie 14 m;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 65%.

3. Budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków, o których mowa w ust. 1, w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującej z lasem, może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisu § 271 ust. 8 w związku z przepisami § 2 ust. 2 i ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 23. U/P – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1U/P** do **5U/P** są przeznaczone pod obiekty budowlane i urządzenia budowlane, w których wykonuje się usługi i produkcję.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1U/P** do **5U/P**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 5,6;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 17 m;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 80%.

3. Na terenie oznaczonym symbolem literowym i numerem **3U/P** budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków, o których mowa w ust. 1, w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującej z lasem, może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisu § 271 ust. 8 w związku z przepisami § 2 ust. 2 i ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 24. ZL – lasy

1. Ustala się że teren oznaczony symbolem literowym **ZL** to lasy w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **ZL**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,24;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 10 m;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 8 %.

§ 25. ZP - tereny zieleni

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1ZP** do **3ZP**, są przeznaczone pod zieleńce, obiekty małej architektury, ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1ZP** do **3ZP**:

1) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi nie mniej niż 80%;

2) wysokość zabudowy – maksymalnie 4 m.

§ 26. KDL – tereny dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „lokalne”

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1KDL** do **10KDL** to tereny dróg publicznych (ulic) klasy „lokalne”, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 t.j.), o wymiarach określonych na rysunku planu (o szerokości nie mniejszej niż 12 m w liniach rozgraniczających), przeznaczone pod:

a) jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 6 m,

b) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,

c) parkingi,

d) zieleńce z możliwością sadzenia drzew, obiekty małej architektury i ścieżki rowerowe.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1KDL** do **10KDL**:

1) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi nie mniej niż 2%, z wyjątkiem terenów **1KDL** oraz od **3KDL** do **7KDL**, na których wynosi nie mniej niż 5%;

2) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów małej architektury - maksymalnie 4 m,

b) dla budowli i urządzeń budowlanych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania dróg, wysokość zgodna z wymogami technologicznymi i przepisami odrębnymi.

§ 27. KDD – tereny dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „dojazdowe”

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1KDD** do **18KDD** to tereny dróg publicznych (ulic) klasy „dojazdowe”, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, o wymiarach określonych na rysunku planu (o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających), przeznaczone pod:

a) jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1 m, dopuszcza się ich lokalizację w poziomie jezdni,

c) parkingi,

d) zieleńce z możliwością sadzenia drzew, obiekty małej architektury i ścieżki rowerowe.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1KDD** do **18KDD**:

1) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi nie mniej niż 2%, z wyjątkiem terenu **1KDD** na których wynosi nie mniej niż 5%;

2) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów małej architektury - maksymalnie 4 m,

b) dla budowli i urządzeń budowlanych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania dróg, wysokość zgodna z wymogami technologicznymi i przepisami odrębnymi.

§ 28. KDp – plac publiczny

1. Ustala się, że teren oznaczony symbolem literowym **KDp** jest przeznaczony pod:

1) jezdnie i chodniki;

2) parkingi, w tym podziemne;

3) zieleńce z możliwością sadzenia drzew, obiekty małej architektury i ścieżki rowerowe.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **KDp**:

1) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi nie mniej niż 5%.

2) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów małej architektury - maksymalnie 4 m,

b) dla budowli i urządzeń budowlanych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania placu, wysokość zgodna z wymogami technologicznymi i przepisami odrębnymi.

§ 29. KDpg – parking publiczny

1. Ustala się, że teren oznaczony symbolem literowym **KDpg** jest przeznaczony pod:

1) parkingi, w tym podziemne;

2) chodniki;

3) zieleńce z możliwością sadzenia drzew, obiekty małej architektury i ścieżki rowerowe.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **KDpg**:

1) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi nie mniej niż 5%.

2) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów małej architektury - maksymalnie 4 m,

b) dla budowli i urządzeń budowlanych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania parkingu, wysokość zgodna z wymogami technologicznymi i przepisami odrębnymi.

§ 30. KDW – tereny dróg wewnętrznych

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1KDW** do **7KDW** to tereny dróg wewnętrznych, o wymiarach określonych na rysunku planu, przeznaczone pod:

a) jezdnie,

b) chodniki, dopuszcza się ich lokalizację w poziomie jezdni,

c) parkingi,

d) zieleńce z możliwością sadzenia drzew, obiekty małej architektury i ścieżki rowerowe.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1KDW** do **7KDW**:

1) dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej;

2) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów małej architektury - maksymalnie 4 m,

b) dla budowli i urządzeń budowlanych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania dróg, wysokość zgodna z wymogami technologicznymi i przepisami odrębnymi.

§ 31. KK – teren, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym

1. Ustala się, że teren oznaczony symbolem literowym **KK** to teren, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, takie jak droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **KK**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 3,5;

2) dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków - maksymalnie 17 m,

b) dla budowli, obiektów malej architektury i urządzeń budowlanych, wysokość zgodna z wymogami technologicznymi i przepisami odrębnymi;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 50%.

§ 32. KK/D – tereny budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami od **1KK/D** do **3KK/D** to tereny, na których można lokalizować:

1) budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, o których mowa w przepisie art. 53 ust.4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym:

2) drogi (ulice) i parkingi oraz obiekty małej architektury i ogrodzenia nie związane wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej, lokalizowane w trybie przepisów dotyczących transportu kolejowego (w szczególności art. 57 wyżej wymienionej ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym) oraz przepisu art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów od **1KK/D** do **3KK/D**:

1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 3,5;

2) dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków - maksymalnie 17 m,

b) dla budowli, obiektów malej architektury i urządzeń budowlanych, wysokość zgodna z wymogami technologicznymi i przepisami odrębnymi;

4) gabaryty obiektów, w tym:

a) maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 50%.

§ 33. Przeznaczenie uzupełniające

1. Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od **1MN/U-mw** do **15MN/U-mw**, od **1MW/U** do **8MW/U**, od **1U/MW** do **6U/MW**, od **1Um** do **9Um**, **Uwp**, **Ukr** oraz od **1U/P** do **5U/P**, oprócz obiektów budowlanych wymienionych w § 15 do § 19, w § 22 i § 23 oraz w § 12 ust. 5 pkt 3 niniejszej uchwały, zezwala się na powstanie obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, takich jak:

1) drogi wewnętrzne (dojścia, dojazdy, drogi pożarowe) nie oznaczone na rysunku planu;

2) garaże (w tym wielopoziomowe), parkingi, budynki gospodarcze;

3) ogrodzenia, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 pkt 5 niniejszej uchwały, oraz obiekty małej architektury.

Rozdział 3.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34. Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. W granicach objętych niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki przestają obowiązywać ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 223, poz. 5975);

2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonej uchwałą Nr XXXVII/310/09 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 29 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 94, poz. 1632);

3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonej uchwałą Nr XLII/366/10 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 20 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 215, poz. 7262); zmienioną uchwałą Nr XLIV/421/10 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 8 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 215, poz. 7263);

4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonej uchwałą Nr XIX/166/12 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 29 maja 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 r., poz. 4617).

§ 35. Wykonanie uchwały

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Marian Makowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

SKALA 1:1 000

50 0 50 100 150 200 250 m

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV.442.2018 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dn. 15 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki

Legenda

Granice obszaru objętego planem, w tym:

- granica obszaru objętego planem
- granica obszaru objętego planem będąca jednocześnie granicą administracyjną miasta Mińsk Mazowiecki
- granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie granicą terenu zamkniętego na mocy decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24.03.2014 r., zmienionej decyzją Nr 28 tego Ministra z dnia 22.12.2014 r. oraz decyzjami Ministra Infrastruktury i Budownictwa: Nr 32 z dnia 1.08.2017 r. i Nr 42 z dnia 18.12.2017 r.

Granice terenów zamkniętych

- granica terenu zamkniętego na mocy decyzji Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4.03.2016 r będąca jednocześnie linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- granica terenu zamkniętego na mocy decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24.03.2014 r., zmienionej decyzją Nr 28 tego Ministra z dnia 22.12.2014 r. oraz decyzjami Ministra Infrastruktury i Budownictwa: Nr 32 z dnia 1.08.2017 r. i Nr 42 z dnia 18.12.2017 r., będąca jednocześnie linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- granica terenu zamkniętego na mocy decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24.03.2014 r., zmienionej decyzją Nr 28 tego Ministra z dnia 22.12.2014 r. oraz decyzjami Ministra Infrastruktury i Budownictwa: Nr 32 z dnia 1.08.2017 r. i Nr 42 z dnia 18.12.2017 r.

Oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

- pomniki przyrody
- teren wpisany do rejestru zabytków
- budynek wpisany do rejestru zabytków
- budynki i budowle wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone numerami od 1 do 8
- obiekty małej architektury wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone numerami od 9 do 11

Linie rozgraniczające i linie zabudowy

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania będące jednocześnie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy

Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

- 1MN/U-mw do 15MN/U-mw – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym:
  - strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujące z lasem
- 1MW/U do 8MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym:
  - strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujące z lasem
- 1UMW do 6UMW – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym:
  - strefy o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta
- 1Um do 9Um – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, w tym:
  - strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujące z lasem
- Uwp - teren zabudowy usługowej, obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, w tym:
  - strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu, sąsiadująca z koleją
- Uzp – teren zabudowy usługowej w otoczeniu zieleni
- Ukr - teren inwestycji sakralnych i kościelnych, w tym:
  - strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadująca z lasem
- 1UIP do 5 UIP - tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, w tym:
  - strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadująca z lasem
- ZL – lasy (obszar chroniony na podstawie przepisów odrębnych)
- 1ZP do 3ZP - tereny zieleni (obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych)
- Uzab – teren zabudowy usługowej w otoczeniu zieleni wpisany do rejestru zabytków (obszar chroniony na podstawie przepisów odrębnych)
- tereny dróg publicznych, w tym:
  - 1KDL do 10KDL - o parametrach technicznych klasy "lokalne"
  - 1KDD do 18KDD - o parametrach technicznych klasy "dojazdowe"
- KDp – plac publiczny
- KDpg - parking publiczny
- 1KDW do 7KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KK – teren, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym
- 1KKD do 3KKD - tereny budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy

Elementy informacyjne:

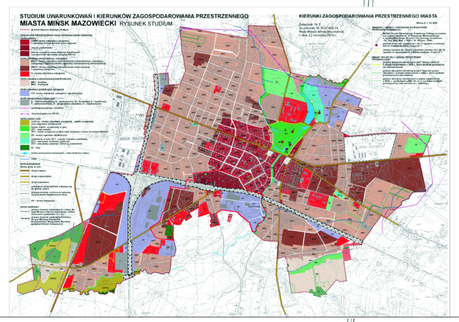
- osie torów kolejowych
- linie wskazujące odległość 30 m od granicy lasu
- linie wskazujące odległość 20 m od osi skrajnych torów kolejowych
- linie wskazujące odległość 10 m od granicy teren, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym

treść mapy zasadniczej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI SKALA 1:20 000

Uchwała Rady Miasta Mińsk Mazowiecki Nr XLIV/422/14 z dnia 22 września 2014 r.

- granica obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV.442.2018
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 15 października 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 t.j.) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) i art. 15 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 z późn. zm.) Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

Lp	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji			Zasady finansowania	
			Forma: 1. Zadanie krótkookresowe 2. Zadanie wieloletnie	Tryb: 1. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami 2. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków 3. Zgodnie z wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy) 4. Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych 5. Inne	Odpowiedzialni za realizację: 1. Burmistrz 2. Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne 3. Wykonawca 4. Inne	Prognozowane źródła finansowania: 1. Dochody własne gminy 2. Środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego 3. Dotacje, w tym dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska 4. Kredyty i pożyczki komercyjne 5. Kredyty i pożyczki preferencyjne 6. Obligacje komunalne 7. Prywatyzacja majątku komunalnego 8. Nadwyżki budżetu z lat poprzednich	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania: 1. Właściciele nieruchomości 2. Fundacje i organizacje wspomagające 3. Inwestorzy zewnętrzni 4. Inne
1	drogi publiczne i parking publiczny	wykup	1, 2	1, 5	1	1	1
		budowa wraz z oświetleniem i kanalizacją deszczową	2	4, 5	1, 3	1, 3	1, 2, 3, 4
2	pozostałe	wodociągi	2	2, 3, 4, 5	2, 3	2, 3, 4	1, 2, 3, 4
		kanalizacja sanitarna	2	2, 3, 4, 5	2, 3	2, 3, 4	1, 2, 3, 4

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV.442.2018
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 15 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 t.j.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta	Uwagi
1.	2	3	4	6	7
1.	Ustalić wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów: ZP, KDL, KDD, KDp, KDpg i KDW	tereny oznaczone symbolami ZP, KDL, KDD, KDp, KDpg i KDW	Plan nie ustala tych wskaźników	nieuwzględniona	
2.	Zdefiniować pojęcie powierzchni całkowitej zabudowy jako:" sumę powierzchni zabudowy, powierzchni części budynków, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy oraz powierzchni budowli, obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych"	obszary objęte planem	Zgodnie z §2 pkt. 12 przez pojęcie powierzchnia całkowitej zabudowy należy rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków	nieuwzględniona	
3.	Wyjaśnić, co oznacza wskaźnik intensywności zabudowy; określić ten wskaźnik w sposób zrozumiały lub go nie określać	obszary objęte planem	§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, **maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów	nieuwzględniona	
4.	Zdefiniować pojęcie „powierzchnia zabudowy"	obszary objęte planem	Pojęcie niezdefiniowane	nieuwzględniona	
5.	Zdefiniować pojęcie „powierzchnia użytkowa" lub uzależnić obliczanie wskaźnika miejsc postojowych tylko od ilości zatrudnionych	obszary objęte planem	Pojęcie niezdefiniowane	nieuwzględniona	
6.	Nie przeznaczać fragmentu obszaru kolejowego pod lokalną drogę publiczną – symbol 7KDL	części działek Nr 2672/40 i 2672/33	Brzmienie §12 pkt. 2: „Stwierdza się, że: 1) tereny dróg publicznych, wyznaczone na rysunku planu są częścią spójnego układu drogowego: a) są powiązane z istniejącymi i przewidzianymi w obowiązujących planach miejscowych drogami miasta Mińsk Mazowiecki, położonymi poza obszarem objętym niniejszym planem, b) są powiązane z istniejącymi drogami gminy wiejskiej Mińsk Mazowiecki; 2) teren oznaczony 9MN/U-mw, stanowiący enklawę gruntów miasta pośród gruntów gminy wiejskiej Mińsk Mazowiecki, ma zapewniony dojazd przez istniejącą drogę, położoną na terenie tej gminy, poza obszarem objętym planem; 3) drogi publiczne 1KDL, 7KDL i 8KDL: a) znajdują się w odległości mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego, czyli w odległościach mniejszych niż dopuszcza przepis art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym; b) są drogami istniejącymi, wybudowanymi na podstawie pozwoleń na budowę."	nieuwzględniona	
7.	Ustalić „możliwość lokalizowania infrastruktury kolejowej na terenach oznaczonych symbolem KK/D tj. terenach budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy. Tereny od 1KK/D do 3KK/D obejmują fragmenty układu kolejowego."	tereny oznaczone symbolami od 1KK/D do 3KK/D	Zgodnie z §12 ust. 4 planu na lokalizację sieci infrastruktury technicznej zezwala się na całym obszarze objętym planem. W §12 ust. 5 planu ustala się, że sieci projektowane należy lokalizować w szczególności na terenach: dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placu KDP oraz na terenach KK, od 1KK/D do 3K/D, 1ZP i 2ZP oraz na terenie Uwp	nieuwzględniona	
8.	Rozszerzyć §5 ust. 1 pkt. 1 lit. a) o dopisek: „Nakaz nie dotyczy działalności polegającej na prowadzeniu ruchu kolejowego i wykonywania przewozów kolejowych" Dodanie zapisu dotyczy również Rodz. II (Charakterystyka projektu planu) pkt.3 (Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego), lit. a) Prognozy oddziaływania na środowisko	obszary objęte planem	Brzmienie §5 ust. 1 pkt. 1 lit. a): „nakazuje się: a) aby uciążliwość (rozumiana jako przekroczenie dopuszczonych prawem norm hałasu i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczonych prawem norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód i powierzchni ziemi) związana z wykonywaniem usług i produkcji nie przekraczała granic terenu, do którego powodujący uciążliwość ma tytuł prawny"	nieuwzględniona	
9.	Dotychczasową treść §5 ust. 1 pkt 1 lit. b) zastąpić tekstem: „Inwestor realizujący zabudowę na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od 1MN/U-mw do 15MN/U-mw, od 1MW/U do 8MW/U celem utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu jak na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, o których mowa w przepisie art. 113 ust. 2 pkt 1f ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.) zobowiązany jest do zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych." Uwaga dotyczy również zapisu Rodz. II (Charakterystyka projektu planu) pkt.3 (Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego), lit. b) Prognozy oddziaływania na środowisko	obszary objęte planem	Brzmienie §5 ust. 1 pkt. 1 lit. b): „nakazuje się: (…) b) zastosowanie środków technicznych i organizacyjnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od 1KDL do 10KDL, od 1KDD do 18KDD, KDp, KDpg, KK oraz od 1KK/D do 3KK/D celem utrzymania na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od 1MN/U-mw do 15MN/U-mw, od 1MW/U do 8MW/U, od 1U/MW do 6U/MW, od 1Um do 9Um,Uzp , Uzab, Ukr, od 1ZP do 3ZP oraz ZL dopuszczalnego poziomu hałasu jak na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, o których mowa w przepisie art. 113 ust. 2 pkt 1f ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.)"	nieuwzględniona	
10.	Wyłączyć z ustalonego w §5 ust. 1 pkt. 1 lit. c) nakazu odprowadzania wód opadowych i (lub) roztopowych w odniesieniu do terenów KK i od 1KK/D do 3KKD. Uwaga dotyczy również zapisu Rodz. II (Charakterystyka projektu planu) pkt.3 (Zasady ochrony środowiska, przyrody	obszary objęte planem	Brzmienie §5 ust. 1 pkt. 1 lit. c): „nakazuje się: (…) c) odprowadzanie wód opadowych i/lub roztopowych z terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami Uwp, od 1U/P do 5U/P, od 1KDL do 10KDL, od 1KDD	nieuwzględniona	

1.	2	3	4	6	7
	i krajobrazu kulturowego), lit. c) Prognozy oddziaływania na środowisko		do 18KDD, KDp, KDpg, od 1KDW do 7KDW, KK, od 1KK/D do 3KK/D oraz terenów dróg wewnętrznych i parkingów nie oznaczonych na rysunku planu do kanalizacji deszczowej, albo po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi do wód powierzchniowych lub do ziemi”		
11.	Rozszerzyć §5 ust. 1 pkt. 2 litera d) o następujący tekst: „2) zakazuje się (…) d) doprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów innych niż kolejowe na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.” Uwaga dotyczy również rozszerzenia zapisu Rodz. II (Charakterystyka projektu planu) pkt.3 (Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego) Prognozy oddziaływania na środowisko	obszary objęte planem	Tytuł § 5: „Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu” ust.1 pkt 2): „zakazuje się: a) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku, o których mowa w przepisie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisu § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od 1MN/U-mw do 15MN/U-mw, od 1MW/U do 8MW/U, od 1U/MW do 6U/MW, od 1Um do 9Um, Uwp, Uzp , Uzab, Ukr, od 1ZP do 3ZP oraz ZL, c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisu § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: – na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1ZP i 2ZP (z wyjątkiem sieci ciepłowniczych), – na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami od 1MN/U-mw do 15MN/U-mw, od 1MW/U do 8MW/U, od 1U/MW do 6U/MW, Uzp , Uzab, 3ZP i ZL”	nieuwzględniona	
12.	Rozszerzyć §11 o kolejny ustęp o treści: „Na terenach w sąsiedztwie eksploatowanej linii kolejowej: zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego, pierwszą linię zabudowy należy kształtować jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, zieleń towarzyszącą, budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp., roboty ziemne w odległości do 4m lub od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego musza być wykonywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, drzewa i krzewy należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.”	dot. terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej	§ 11 planu („Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”) w swych ustaleniach zawiera także te służące ochronie bezpieczeństwa linii kolejowej. Teren KK sąsiaduje jedynie: 1) z terenami 1KK/D, 2KK/D i 3KK/D - tereny budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o transporcie kolejowym, 2) z terenami 7KDL i 8KDL – drogi publiczne, które zapewniają m. in. bezpieczeństwo ruchu kolejowego, 3) z terenem Uwp, na którym: a) można lokalizować m. in. obiekty budowlane przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o transporcie kolejowym, b) w sąsiedztwie terenu KK wyznaczono na rysunku planu strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującą z koleją; w ww. strefie budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków i budowli może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisów dotyczących transportu kolejowego (w szczególności art. 57 ustawy o transporcie kolejowym) oraz art. 9 ustawy Prawo budowlane	nieuwzględniona	
13.	Wyłączyć możliwość lokalizowania projektowanych sieci urządzeń infrastruktury technicznej na terenach KK i od 1KK/D do 3KK/D	tereny KK i od 1KK/D do 3KK/D	Brzmienie §12 ust. 5 pkt. 1: „Ustala się, że: 1) sieci projektowane (wymienione powyżej w ustępie 4 w punkcie 1) należy lokalizować w miejscach zapewniających ich powiązanie z systemem sieci miasta Mińsk Mazowiecki, w szczególności: a) na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placu KDp, b) na terenie KK , na terenach od 1KK/D do 3KK/D, na terenach 1ZP i 2ZP oraz na terenie Uwp”	nieuwzględniona	
14.	Usunąć z §31 zapis ust. 2 ustalający zasady zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu KK	teren KK	Brzmienie § 31: „KK – teren, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym 1. Ustala się, że teren oznaczony symbolem literowym KK to teren, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, takie jak droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania , eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. 2. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu KK:** **1) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 3,5;** **2) dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej;** **3) wysokość zabudowy:** **a) dla budynków - maksymalnie 17 m,** **b) dla budowli, obiektów malej architektury i urządzeń budowlanych, wysokość zgodna z wymogami technologicznymi i przepisami odrębnymi;** **4) gabaryty obiektów, w tym:** **a) maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne,** **b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 50%.”**	nieuwzględniona	

1.	2	3	4	6	7
15.	Wskazać na rysunku planu numer działki w obrębie terenu kolejowego zamkniętego (Nr 2672/40)	działka gruntu Nr 2672/40	Rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej sprzed podziału działki Nr 2672/31	nieuwzględniona	
16.	Zweryfikować i zmienić na rysunku planu: „przebieg linii opisanej jako ‘linie wskazujące odległości 10 m od granicy terenu, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym’. (…) wskazana linia winna przebiegać w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego tj. granic działki ewid. nr 2672/40 (…)”	teren KK	Plan nie zawiera ustaleń dotyczących granic obszaru kolejowego. Linie wskazujące odległość 10 m od granicy terenu KK są tylko elementem informacyjnym planu (nie podlegają uchwaleniu)	nieuwzględniona	
17.	Usunąć z rozdz. 5 Warunki klimatyczne akapitu ze str. 31 treść: „Istotnym źródłem hałasu komunikacyjnego jest również linia kolejowa, położona poza granicami opracowania, ale rozdzielająca je na część północną i południową.”	dot. obszaru objętego prognozą oddziaływania na środowisko	Rozdz. III. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA TERENU OPRACOWANIA pkt. 5 Warunki klimatyczne „Istotnym źródłem hałasu komunikacyjnego jest również linia kolejowa, położona poza granicami opracowania, ale rozdzielająca je na część północną i południową.”	nieuwzględniona	
18.	Zlikwidować projektowaną na dz. nr 2727/1 zawrotkę drogi wewnętrznej 7KDW	działka Nr 2727/1	Projektowana zawrotka na dz. 2727/1 konieczna dla korzystania z drogi wewnętrznej (na końcowym odcinku o szerokości ok. 3 m)	nieuwzględniona	
19.	Zastąpić obowiązującą linię zabudowy nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż ul. Józefa Piłsudskiego na terenie 5U/MW	teren 5U/MW	Na terenie 5U/MW wzdłuż ul. Józefa Piłsudskiego ustalono obowiązującą linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej	nieuwzględniona	
20.	Zmniejszyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie 5U/MW na 0%	teren 5U/MW	Na terenie 5U/MW ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na min. 20%	nieuwzględniona	

ODPIS

Sygn. akt **IV SA/Wa 349/19**

URZĄD MIASTA
MIŃSK MAZOWIECKI
Wpł. dnia 09. 08. 2019
podpis.....zał.....

wyrok / postanowienie z dnia 22.05.2019 sygn. akt IV SA/Wa 349/19
jest prawomocny(e) od dnia 30.07.2019 r.
podpis sędziego / referendarza sądowego

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2019 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie
w składzie następującym:

Przewodniczący	**sędzia WSA Wanda Zielińska-Baran**
Sędziowie	**asesor WSA Anna Sidorowska-Ciesielska (spr.)**
	sędzia WSA Anita Wielopolska
Protokolant	**st. sekr. sąd. Julia Durka**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu **8 maja 2019 r.**
sprawy ze skargi **Wojewody Mazowieckiego**
na uchwałę **Rady Miasta Mińsk Mazowiecki**
z dnia **15 października 2018 r.** nr **XLV.442.2018**
w przedmiocie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

1. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części tekstowej i graficznej w zakresie dotyczącym obszarów o symbolach: 7KDL, 2KK/D, 3KK/D, 1KK/D, 2KDD;
2. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części tekstowej i graficznej w odniesieniu do części obszarów o symbolach: 1MN/U-mw, 3MN/U-mw, 3Um, 4Um, 1KDL, 6KDL, 8KDL, 1KDW i 2KDW obejmujących tereny w odległości do 10 m od granicy terenu zamkniętego stanowiącej jednocześnie granicę obszaru kolejowego;
3. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części graficznej w zakresie określenia strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującego z lasem w pasie od 12 do 30 m od granicy lasu w odniesieniu do

obszarów o symbolach: 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 5MN/U-mw, 8MN/U-mw, 9MN/U-mw, 10MN/U-mw, 11MN/U-mw, Ukr, 6Um, 7Um i 8Um;

4. oddala skargę w pozostałym zakresie;
5. zasądza od Miasta Mińsk Mazowiecki na rzecz Wojewody Mazowieckiego kwotę 480 (czterysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Marcin Woźniak
Starszy sekretarz sądowy

Sygn. akt IV SA/Wa 349/19

Uzasadnienie

Wojewoda Mazowiecki wniósł skargę na uchwałę Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 15 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki (Dz.Urz.Mazow. z 2018 r., poz. 9935). Wojewoda zarzucił zaskarżonej uchwale naruszenie przepisów:

- art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 oraz art. 28 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z art. 4 pkt 8, art. 53 ust. 2, art. 57 ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 z późn. zm.), § 4 pkt 7 i § 7 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), poprzez dopuszczenie do realizacji obiektów budowlanych innych niż droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy w granicach obszaru kolejowego, jak również braku uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego;
- art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 oraz art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 271 ust. 8 i 8a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), poprzez nieuprawnione wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie w pasie od 12 do 30 m od granicy lasu.

Skarżący podniósł, że w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, zlokalizowany jest obszar kolejowy (działka nr ewid. 2672/40), stanowiący teren zamknięty zgodnie z decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MIiR, z 2014 r., poz. 25 z późn. zm.). W skład tego obszaru kolejowego wchodzą następujące tereny, bądź ich części oznaczone symbolem: KK, 1KK/D, 2KK/D i 3KK/D, 2KDD; 7KDL. Przyjęte w zaskarżonej uchwale rozwiązania planistyczne dopuszczają w granicach obszaru kolejowego realizację dróg (ulic) i parkingów oraz obiektów małej architektury i ogrodzeń nie związanych wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej, a także dróg publicznych a w ich ramach również jezdni, chodników, zieleńców wraz z drzewami oraz ścieżek rowerowych. Tymczasem zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym, w obszarze kolejowym mogą być

lokalizowane jedynie elementy infrastruktury kolejowej, w tym m.in. drogi technologiczne i przejścia wzdłuż torów, czy też ogrodzenia związane funkcjonalnie z zarządzaniem, eksploatacją i utrzymaniem linii kolejowej oraz przewozem osób i rzeczy, nie zaś ogólnodostępne drogi publiczne, zaliczone na podstawie ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.) do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy. Brak również możliwości realizacji parkingów, obiektów malej architektury i ogrodzeń nie związanych z obsługa ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej. Wskazana w § 32 ust. 1 pkt 2 uchwały możliwość realizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej, na podstawie przepisu art. 57 ustawy o transporcie kolejowym, nie może mieć zastosowania w sprawie obszarów kolejowych. Przepis ten dotyczy sytuacji incydentalnych, w zakresie stosowania odstępstw od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym oraz wykonywania robót ziemnych określonych na podstawie art. 54 tej ustawy. Odstępstwa te dotyczą sytuacji sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych, a więc terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym, nie zaś obszarów pozostających w granicach obszaru kolejowego. Ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów w sąsiedztwie linii kolejowej wynikają również z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227). Obszar kolejowy jest zaś jednym z rodzajów terenu zamkniętego, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r., poz. 2101). W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, zlokalizowany jest obszar kolejowy, wchodzący w skład działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2672/40, stanowiący teren zamknięty. Z ustaleń planu wynika, że w granicach obszaru kolejowego dopuszczono do realizacji dróg (ulic) i parkingów oraz obiektów małej architektury i ogrodzeń nie związanych wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej, a także dróg publicznych, a w ich ramach również jezdni, chodników, zieleńców wraz z drzewami oraz ścieżek rowerowych. Odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym nie może prowadzić do usytuowania budowli wewnątrz

obszaru kolejowego, albowiem odstępstwa od warunków usytuowania budynków i budowli jako wyjątki od ustanowionych reguł w żadnym wypadku nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Ponadto plan miejscowy nie tylko nie wyznacza strefy ochronnej od obszaru kolejowego, występującej w granicach terenów oznaczonych symbolami: IMN/U-mw, 3MN/U-mw, 5U/MW, 3Um, 4Um Uzab, 1KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 2KDD, 2KK/D, 3KK/D, 1KDW i 2KDW, ale również nie wprowadziła żadnych ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie, w związku z występowaniem tego obszaru w granicach planu miejscowego. Powyższe stanowi o naruszeniu art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym w związku z art. 15 ust. 1 art. I 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 7 pkt 5 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z ustaleń planu wynika, że w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami IMN/U-mw oraz 3MN/U-mw stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 15 ust. 1 i 2) wynika, iż plan miejscowy przewiduje realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych; budynków, w których są lokale mieszkalne i lokale, w których wykonuje się usługi; obiektów budowlanych, w których wykonuje się usługi oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych nawet w odległości 7 m od granicy obszaru kolejowego. Podobne ustalenia w zakresie możliwości realizację obiektów budowlanych w odległości nawet do 5 m od granicy obszaru kolejowego przewiduje zaskarżona uchwała w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami 3Um i 4Um (§ 18 ust. 1 i 2 zaskarżonej uchwały), stanowiących tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych. Przepis § 26 uchwały w odniesieniu do części terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL pozostających w sąsiedztwie obszaru kolejowego, przeznaczonych pod drogi publiczne klasy lokalnej, przewiduje możliwość lokalizacji: jezdni, chodników, parkingów, zieleńcy, obiektów małej architektury oraz innych budowli i urządzeń budowlanych związanych z droga publiczną, co oznacza, że plan umożliwia realizację budowli, w sąsiedztwie linii kolejowych bez ograniczeń wynikających z przepisów art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym oraz bez wyraźnego wprowadzenia jakichkolwiek stref ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z występowaniem obszaru kolejowego. Podobne rozwiązania planistyczne zostały wprowadzone w § 27 uchwały w odniesieniu do części terenu oznaczonego symbolem 2KDD, § 32 uchwały w odniesieniu do części terenów oznaczonych symbolami: 2KK/D i 3KK/D, § 30 uchwały w odniesieniu do części terenów oznaczonych symbolami: 1KDW i 2KDW

pozostających w sąsiedztwie obszaru kolejowego, przeznaczonych pod tereny dróg wewnętrznych. Oznacza to, że plan miejscowy także w odniesieniu do obszarów 2KDP, 2KK/D, 3KK/D, 1KDW i 2KDW umożliwia realizację budowli, w sąsiedztwie linii kolejowych bez ograniczeń wynikających z przepisów art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym oraz bez wyraźnego wprowadzenia jakichkolwiek stref ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z występowaniem obszaru kolejowego. Tymczasem z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, wynika, że w odległości do 10 m dla terenów graniczących z obszarem kolejowym, winien obowiązywać zakaz lokalizowania nowej zabudowy nie związanej z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej oraz nie służącej do obsługi przewozu osób i rzeczy. Ustalenia, a także wprowadzenie stosownych ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie winien zostać określone w sposób jednoznaczny zarówno w części graficznej, jak i części tekstowej. Rada Miasta Mińsk Mazowiecki nie posiada uprawnień do łamania zakazu ustawowego poprzez określenie linii zabudowy w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie, czy też poprzez dopuszczenie realizacji budowli w tej strefie. Określenie na rysunku planu miejscowego linii zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od obszaru kolejowego, nie tylko narusza kompetencje innych organów, a także zarządów linii kolejowej, ale w oczywisty sposób wprowadza w błąd właścicieli nieruchomości, a także inwestorów, którzy na mocy takich ustaleń wnioskują, że są to tereny z możliwością zabudowy. Ustawowy zakaz zabudowy nie ma być powtórzony literalnie, w ramach ustaleń planistycznych, czy też pośrednio np. poprzez zawarcie sformułowania np. „stosuje się przepisy ustawy o transporcie kolejowym", ale winien być przede wszystkim uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów.

Organ nadzoru podniósł ponadto, że z ustaleń uchwały wynika także, iż zarówno w części tekstowej, jak i graficznej wprowadzono „strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującego z lasem", w ramach terenów oznaczonych symbolami:

- 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 5MN/U-mw, 8MN/U-mw, 9MN/U-mw, IOMN/U-mw, 11 MN/U-mw, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- Ukr, stanowiącej teren inwestycji sakralnych i kościelnych;
- 6Um, 7Um, 8Um, stanowiących tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych,

wynoszącej 30 m od granicy lasu.

Tymczasem podstawowe odległości, w jakich sytuujemy budynek od lasu nadal wynoszą 12 m dla budynków ze ścianami i przekryciem dachu nierozprzestrzeniającymi ognia (z wyłączeniem niektórych budynków produkcyjnych i magazynowych). Od 1 stycznia 2018 r. obowiązuje jednak pewne odstępstwo od tych wymagań. Zgodnie z § 271 ust. 8a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:

1) sąsiedniej działce - wynosi 4 m,
2) działce, na której sytuuje się budynek - nie określa się

- jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a w przypadku braku planu miejscowego - grunty leśne są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 1 lit, a ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1804) oraz art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566)". W ocenie organu nadzoru, w przedmiotowym planie miejscowym, brak było jakichkolwiek podstaw prawnych do wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie w odległości 30 m od granicy lasu, tak jak to uczyniono w odniesieniu do wskazanych przez Wojewodę jednostek terenowych. W granicach 30 m strefy wprowadzono ustalenie, zgodnie z którym wszelka budowa, przebudowa a także zmiana sposobu użytkowania budynków w tej strefie możliwa jest jedynie w oparciu o odstępstwo uzyskane w trybie art. 9 ustawy Prawo budowlane. O tyle o ile w odległości 12 m od granicy lasu ograniczenia takie mają swoje uzasadnienie o tyle odległość 30 m wykracza poza ograniczenia wskazane w przepisach odrębnych. Powyższe oznacza, że w pasie terenu pomiędzy 12 a 30 m nie obowiązują ograniczenia nałożone przedmiotowym planem miejscowym, co ma istotne znaczenie

bowiem w § 15 ust. 3, § 16 ust. 3, § 18 ust. 3 i § 22 ust. 3 zaskarżonej uchwały wprost wskazano, że wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z budynkami w pasie tym wymagają uzyskania odstępstwa, które nie może mieć zastosowania w przedmiotowej sprawie. Wprowadzenie takich ograniczeń skutkować będzie niemożnością realizacji zabudowy w związku z brakiem możliwości zastosowania odstępstwa od warunków technicznych, które na przestrzeni pomiędzy 12 a 30 m nie mogą mieć zastosowania, bowiem nie obowiązują. W ocenie Wojewody Mazowieckiego, zaskarżona uchwała we wskazanej przez niego części została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Podnosząc takie zarzuty Wojewoda, wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w zakresie ustaleń: § 26 uchwały w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 7KDL w granicach obszaru kolejowego; § 27 uchwały w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2KDD w granicach obszaru kolejowego; § 32 ust. 1 pkt 2 uchwały w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1KK/D; § 32 ust. 1 pkt 2 uchwały w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 2KK/D i 3KK/D w granicach obszaru kolejowego; § 32 ust. 1 pkt 2 uchwały w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 2KK/D i 3KK/D poza granicą obszaru kolejowego w zakresie sformułowania „oraz przepisu art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane"; części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 2KK/D i 3KK/D usytuowanych poza granicami obszaru kolejowego; części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U-mw, 3MN/U-mw, 3Um, 4Um, 1KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 2KDD, 1KDW i 2KDW, w zakresie, w jakim usytuowane są w odległości do 10 m od obszaru kolejowego stanowiącego granice terenu zamkniętego; części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do południowo - zachodniego fragmentu terenu oznaczonego symbolem Uwp, w zakresie w jakim nie zalicza go do strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującej z koleją, od północno - wschodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1KK/D stanowiącego granicę obszaru kolejowego; części graficznej uchwały w zakresie strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującego z lasem w pasie od 12 do 30 m od granicy lasu w ramach terenów oznaczonych symbolami: 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 5MN/U-mw, 8MN/U-mw, 9MN/U-mw, 10MN/U-mw, 11 MN/U-mw, Ukr, 6Um, 7Um i 8Um, a także o zasądzenie na rzecz Wojewody Mazowieckiego kosztów postępowania według norm przepisanych.

- W odpowiedzi na skargę Burmistrz Miasta Mińska Mazowieckiego wniósł o oddalenie skargi. Burmistrz podniósł, że błędnie Wojewoda Mazowiecki kwestionuje kompetencję Rada Miasta Mińsk Mazowiecki do określenia dla wskazanego przez Wojewodę terenu innego przeznaczenia niż wyłącznie na cele infrastruktury, której posadowienie na danym terenie przesądza o zaliczeniu go zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym do obszarów kolejowych. W przypadku tzw. kolejowych terenów zamkniętych (ustanawianych przez ministra właściwego ds. transportu), rada miasta (gminy) ma obowiązek przyjęcia w planie miejscowym ustaleń w takim zakresie jak w przypadku terenów niebędącymi terenami zamkniętymi. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligatoryjnym elementem planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W związku z treścią art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym żaden przepis prawa nie wyłącza i nie ogranicza władztwa gminy w zakresie możliwości zmiany przeznaczenia terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego do spraw transportu. W odniesieniu zatem do takiego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można przyjąć przeznaczenie inne niż ustalone w planie miejscowym obowiązującym w czasie sporządzania planu, jak również inne niż stan faktyczny na gruncie. Przepisy kształtujące procedurę planistyczną, w szczególności art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie nakładają na organ wykonawczy gminy na etapie przygotowania projektu planu miejscowego żadnych szczególnych obowiązków w zakresie opinii, uzgodnień i zgód w przypadku, gdy plan miejscowy obejmuje teren zamknięty ustanowiony przez ministra ds. transportu. Ustawa nie przewiduje w szczególności udziału w procedurze planistycznej (w jakiejkolwiek formie) organów administracji publicznej właściwych do spraw transportu kolejowego, w tym ministra. Rada gminy jest uprawniona do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gruntu, na którym minister właściwy ds. transportu ustanowił teren zamknięty innego przeznaczenia niż wyłączenie pozwalające na sytuowanie drogi kolejowej, budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Żadne przepisy nie przewidują określania granic obszarów kolejowych na mapach ewidencyjnych. W konsekwencji czego obszaru kolejowego nie określa mapa, która stanowi podstawę sporządzenia projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia

26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest podstaw prawnych do ustalenia w części tekstowej czy też w rysunku planu miejscowego obszaru kolejowego w granicach istniejących faktycznie w czasie sporządzania projektu planu miejscowego. Ustawy nie przewidują ograniczeń w zakresie zmiany przeczenia terenu zagospodarowanego faktycznie jako obszar kolejowy w dacie sporządzania planu miejscowego. Normy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym ograniczające sytuowanie budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych mają charakter przepisów ściśle technicznych i powinny być w każdym przypadku odniesione do stanu faktycznego, w tym także przez właściwe organy administracji architektoniczno-budowlanej np. przy wydawaniu pozwolenia na budowę. Teren oznaczony symbolem 7KDL - droga publiczna o parametrach technicznych klasy „lokalna" obejmuje część działki nr ewid. 2672/40 oraz część działki nr ew. 2672/33. Według stanu na dzień 1 marca 2018 r. w ewidencji gruntów i budynków działka nr ew. 2672/33 opisana była jako użytek drogowy (Informacja z ewidencji gruntów i budynków wg stanu archiwalnego dla jednostki terenowej G.2335). Teren 7KDL w południowej części nie znajduje się w odległości mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego. Teren jest zlokalizowany poza obszarem kolejowym, wyznaczonym na terenie KK, a w jego granicach nie znajdują się tory kolejowe i inne związane bezpośrednio z nimi elementy infrastruktury kolejowej, określone w art. 4 pkt 1 ustawy o transporcie kolejowym. Teren oznaczony symbolem 2KKD - teren drogi publicznej o parametrach technicznych klasy „dojazdowej" obejmuje część działki nr ew. 2672/40 oraz inne działki ewidencyjne. Na terenie 2KKD nie znajdują się tory kolejowe i nie jest on zagospodarowany w sposób określony w art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym - na podstawie map pochodzących z kolejowego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. W odniesieniu do części terenu 2KDD obejmującego działkę nr ew. 2672/40 ustalić można, że jest ona utwardzona kostką brukową, oświetlona, uzbrojona na potrzeby parkingu. Teren oznaczony symbolem 1KK/D, 2KK/D i 3KK/D obejmują część działki nr ewid. 2672/40. Na żadnym z terenów 1KK/D, 2KK/D i 3KK/D nie znajdują się tory kolejowe i nie jest on zagospodarowany w sposób określony w art. 4 pkt 8 ustawie o transporcie kolejowym. Wszystkie tereny, których dotyczą zarzuty Wojewody Mazowieckiego, przeznaczone w planie pod budownictwo mieszkaniowe, usługi i produkcję tj. 1M/U-mw, 3MN/U-mw, 3Um, 4UM, leżą w odległości większej niż 10 m od granicy terenu KK oraz większej/równej 20 m od osi skrajnego toru kolejowego. Nowych torów bliżej granic terenu KK nie da się zaprojektować i zlokalizować. Tak

samo, w większych odległościach od terenu KK niż określone w art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym zostały ustalone tereny 1KDW i 2 KDW, tj. tereny dróg wewnętrznych, teren 6 KDL oraz teren 2 KDD. Fragment obszaru Uwp leżący w odległości bliższej niż 10 m od linii od północno- wschodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1KK/D usytuowany jest w obszarze pomiędzy linią rozgraniczająca terenu oznaczonego symbolem 1KDL a nieprzekraczalną linią zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Kolejowej usytuowana jest w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej, a w konsekwencji całkowicie wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy na terenie Uwp w strefie 10 m od linii od północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1KK/D.

- Tereny 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (§ 16 zaskarżonej uchwały). Zgodnie z § 16 ust. 1 zaskarżonej uchwały, ustalono, że tereny te są przeznaczone pod: budynki mieszkalne wielorodzinne; budynki, w których są lokale mieszkalne i lokale, w których wykonuje się usługi oraz obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi.Tereny 5MN/U-mw, 8MN/U-mw, 9MN/U-mw, 10MN/U-mw, 11MN/U-mw, zgodnie z § 15 uchwały, stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z § 15 ust. 1 zaskarżonej uchwały, ustalono, że tereny te przeznaczone są pod: budynki mieszkalne jednorodzinne; budynki, w których są lokale mieszkalne i lokale, w których wykonuje się usługi; obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi oraz budynki mieszkalne wielorodzinne. Tereny 6Um, 7Um i 8Um, zgodnie z § 18 uchwały, stanowią terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych. Zgodnie z § 18 ust. 1 uchwały, tereny te zostały przeznaczone na obiekty budowlane, w których wykonuje się usługi oraz budynki, w których wykonuje się usługi oraz są lokale mieszkalne, przy czym suma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 40% sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w takim budynku. W odniesieniu do wszystkich wyżej wymienionych terenów w zaskarżonym planie miejscowym wprowadzono strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujące z lasem. W zaskarżonej uchwale przyjęto, że budowa, przebudowa i zamiana sposobu użytkowania budynków, o których mowa w § 16 ust. 1, w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujących z lasem, może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisu § 271 ust. 8 w związku z przepisami § 2 ust. 2 i ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia

2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (§ 16 ust. 3 uchwały - w odniesieniu do terenów 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U; § 15 ust. 3 - w odniesieniu do terenów 5MN/U- mw, 8MN/U-mw, 9MN/U-mw, 10MN/U-mw, 11MN/U-mw; § 22 ust. 3 - w odniesieniu do terenu Ukr; § 18 ust. 3 - w odniesieniu do terenów 6Um, 7Um i 8Um). Na rysunku planu - w zakresie zaskarżonych terenów - strefy wyznaczono w odległości 30 metrów od granicy (konturu) lasu. Ze względu na to, że na zaskarżonych terenach mogą być sytuowane obiekty budowlane należące do kategorii PM, dla których wynikająca z powołanego rozporządzenia minimalna odległość od granicy (konturu) lasu wynosi 30 metrów, jest nieuzasadniony. Jednakże należy podnieść także i to, że rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa minimalne odległości sytuowania budynków od granicy lasu, a rada gminy na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 1, 3, 6 -7 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest uprawniona do zwiększenia tych odległości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego większych niż przewiduje rozporządzenie w sprawie warunków technicznych odległości sytuowania budynków od lasu mieści się zatem w granicach władztwa planistycznego gminy oraz znajduje podstawę w art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje:

Skarga jest zasadna.

Zgodnie z art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w szczególności poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powołany przepis potwierdza samodzielność gminy w zakresie władczego przeznaczania i określania warunków zagospodarowania terenów (władztwo planistyczne gminy). Jednakże gmina nie ma absolutnej władzy w określaniu przeznaczenia terenów i ich warunków zagospodarowania. Granice władztwa planistycznego gminy wyznaczają ograniczenia określone w ustawach, w tym w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczące zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w przepisach odrębnych (ustawach szczególnych – np. ustawa o transporcie kolejowym). Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dotyczą kwestii związanych z zawartością planu miejscowego, zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonywania prawa własności, zatem dokonany w planie miejscowym wybór przeznaczenia terenu i określenie jego warunków zabudowy i zagospodarowania nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu.

Zasadne są zarzuty skargi dotyczące wadliwości ustaleń planu w zakresie obszarów: 7KDL, 2KDD, KK/D, 3KK/D oraz 1KK/D, ponieważ są sprzeczne z przepisami ustawy o transporcie kolejowym. Minister Infrastruktury i Budownictwa wydał decyzję z dnia 1 sierpnia 2017 r., Nr 32, zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI Nr 14, poz. 51, z późn. zm.). Zgodnie z § 1 tej decyzji zostały zmienione granice i powierzchnie terenów zamkniętych określnych w decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju nr 3 z dnia 24 marca 2014 r. w ten sposób, że dla Mińska Mazowieckiego teren zamknięty obejmują także działki geodezyjnej nr 2672/39 i 2672/40. Procedura planistyczna w odniesieniu do tak ustalonych terenów zamkniętych wymaga określenia w planie miejscowym granic tego terenu zamkniętego i granic jego stref ochronnych, co wynika z art. 15 ust. 3 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy czym, stosownie do art. 4 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy może być tworzony dla tego terenów zamkniętych, które zostały ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Chodzi tu w szczególności o tereny kolejowe jako tereny zamknięte. Z powołanego przez Radę Mińska Mazowieckiego uzasadnienia projektu ustawy wynika, że m.in. nowa treść art. 4 ust. 4, art. 14 ust. 6 i art. 15 ust. 3 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miała na celu "objęcie planami miejscowymi innych niż wojskowe terenów zamkniętych, np. terenów kolejowych. Dynamiczny rozwój inwestycji zwiększa atrakcyjność wielu terenów, szczególnie w miastach mogących być zabudowanymi, a określanych jako tereny zamknięte. Opracowanie planów nie powoduje niemożności ich dotychczasowego użytkowania, umożliwia natomiast ich przyszłą atrakcyjną zabudowę" (druk 812 Sejmu VI kadencji). Oznacza to, że gmina miała prawo objąć planem miejscowym teren zamknięty kolejowy ustanowiony decyzją Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 sierpnia 2017 r., Nr 32. Artykuł 4 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy interpretować w ten sposób, że skoro ustawodawca dopuścił możliwość zagospodarowania określonych terenów zamkniętych, w tym terenów kolejowych, to plan miejscowy nie tylko ma określać

granice takich terenów, lecz może dodatkowo ustalać zasady ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami (por. wyrok NSA z 27 lutego 2019 r., sygn. akt II OSK 942/17). Jednocześnie, co zostało pominięte przez Radę Miasta Mińska Mazowieckiego, możliwość objęcia terenu zamkniętego planem miejscowym i ustalenia jego zasad zagospodarowania nie wyłącza obowiązku stosowania art. 4 pkt 8 i art. 53 ustawy o transporcie kolejowym. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego jest aktem o charakterze podustawowym, a zatem w hierarchii źródeł prawa ma pozycję zależną w stosunku do norm ustawowych (norm wyższego rzędu). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może być sprzeczny z normami Konstytucji, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wszystkich innych obowiązujących aktów ustawowych, które w sposób bezpośredni lub pośredni regulują materię będącą przedmiotem planu miejscowego. Obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych w procedurze planistycznej wynika także z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z regulacji tej wynika obowiązek kształtowania treści planu w zgodzie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, włącznie z zakazem zabudowy. W okolicznościach przedmiotowej sprawy w planie miejscowym obejmującym teren zamknięty (działka nr ewid. 2672/40), który jednocześnie stanowi obszar kolejowy, uwzględnienia wymaga treść normy wynikającej z art. 4 pkt 8 i art. 53 ustawy o transporcie kolejowym.

Stosownie do art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym przez obszar kolejowy należy rozumieć powierzchnię gruntu określoną działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Zgodnie z art. 53 ustawy o transporcie kolejowym, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Przy czym, stosownie do ust. 3 art. 53 ustawy o transporcie kolejowym odległości, ta, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach. Obowiązku zachowania odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia

ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy (art. 53 ust. 4 ustawy o transporcie kolejowym). W zaskarżonej uchwale nie uwzględniono całości regulacji art. 4 ust. 8 i art. 53 ustawy o transporcie kolejowym.

W rozpoznawanej sprawie, co jest niekwestionowane, droga kolejowa znajduje się na działce nr ewid. 2672/40. Oznacza to, że stosownie do definicji obszaru kolejowego zawartej w art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym, powierzchnia gruntu działki nr ewid. 2672/40 stanowi obszar kolejowy. Jednocześnie stosownie do treści decyzji Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 sierpnia 2017 r., Nr 32, działka nr ewid. nr 2672/40 wchodzi w skład terenu zamkniętego. W konsekwencji granice działki nr ewid. 2672/40 stanowią granice obszaru kolejowego, a przy tym pokrywają się z granicami terenu zamkniętego ustanowionego decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. nr 3, zmienioną decyzją tego Ministra z dnia 22 grudnia 2014 r., Nr 28 oraz decyzjami Ministra Minister Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 sierpnia 2017 r., Nr 32 i 18 grudnia 2017 r. Nr 42 (zob. protokół rozprawy wraz z mapami ewidencyjnymi przedstawionymi na rozprawie, k. 98-101 akt sądowych). Oznacza to, że cała ta działka jednocześnie stanowi obszar kolejowy i teren zamknięty.

W odniesieniu do część terenu zamkniętego stanowiącego jednocześnie obszar kolejowy (działka nr ewid. 2672/40) w zaskarżonym planie miejscowy dopuszczono możliwość usytuowania budowli - dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „lokalne" (7KDL) oraz o parametrach technicznych klasy „dojazdowe" (2KDD), a także dopuszczono lokalizację dróg (ulic) i parkingów oraz obiektów małej architektury i ogrodzeń nie związanych wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowych (2 KK/D, 3 KK/D 1KK/D). Tymczasem w świetle art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym w obszarze kolejowym dopuszcza się budowę wyłącznie obiektów związanych z infrastrukturą kolejową. W definicji ustawowej obszaru kolejowego określono w sposób pozytywny wszelkie obiekty, które mogą się na nim znajdować, co oznacza zakaz sytuowania tam obiektów niewymienionych w art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym (por. wyroki NSA z 18 grudnia 2008 r., sygn. akt II OSK 1657/07 oraz z 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 704/17). Jak słusznie wskazano w powołanych w skardze wyrokach, zakaz ten wzmacnia ustanowienie w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym dalszego zakazu chociażby zbliżania się tych innych obiektów do granicy obszaru kolejowego, a zatem tym bardziej zakazane jest sytuowanie innych obiektów wewnątrz obszaru kolejowego (wyroki NSA z 16 stycznia 2013 r. II OSK 1691/11 oraz z 7 listopada 2013 r., sygn. akt II OSK 1276/12).

W konsekwencji zakazy wynikające ze stosowanych łącznie art. 4 pkt 8 i art. 53 ustawy o transporcie kolejowym powinny znaleźć swój wyraz w planie miejscowym, z którego ustaleń powinno jednoznacznie wynikać, że obszar kolejowy nie jest przewidziany do zabudowy, w inny sposób niż określony w art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym. Obszar ten powinien zostać określony w sposób jednoznaczny i jednorodny w części tekstowej i graficznej. Skoro bowiem przepisy rangi ustawy wykluczają możliwość budowy na obszarze kolejowym obiektów budowlanych nie związanych wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowych, to w planie miejscowym nie można dopuścić budowy takich obiektów, w szczególności poprzez określenie innego przeznaczenia niż jako obszar kolejowy. Przepis art. 4 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wyłącza stosowania przepisów ustawy o transporcie kolejowym. Umknęło uwadze Rady Miasta to, że granica terenu kolejowego, jako terenu zamkniętego (art. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne; Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.), niekoniecznie musi pokrywać się z granicą obszaru kolejowego (art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym). Prawnie są to bowiem dwa różne pojęcia (choć w praktyce mogą się pokrywać). Jednakże w tej sprawie granice obszaru kolejowego i terenu zamkniętego pokrywają się. Gmina jest zobowiązana uwzględnić odległości, o których mowa w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym w odniesieniu do obszaru kolejowego w planie miejscowy (zob. wyrok NSA z 22 sierpnia 2018 r., II OSK 2098/16 i 27 lutego 2019 r., sygn. akt II OSK 942/17).

Reasumując, skoro na obszarze kolejowym (w tej sprawie działka nr ewid. 2672/40) wykluczone jest dopuszczenie budowy obiektów budowlanych nie związanych wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowych, to w planie miejscowym nie można dopuścić budowy takich obiektów. Z tych względów skoro w zaskarżonym planie miejscowym część tego obszaru przeznaczono pod budowę dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „lokalne" (7KDL) oraz o parametrach technicznych klasy „dojazdowe" (2KDD), a także dopuszczono lokalizację dróg (ulic) i parkingów oraz obiektów małej architektury i ogrodzenia nie związane wyłącznie z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej (2 KK/D, 3 KK/D 1KK/D), to ustalenia te są sprzeczne z przepisami ustawy. Naruszenie to stanowi istotne naruszenia zasad sporządzania planu skutkujące nieważnością uchwały w tej części, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Za zasadne należało uznać również zarzuty Wojewody Mazowieckiego w kwestii możliwości zabudowy terenów 1 MN/U-mw, 3MN/U-mw, 3Um, 4Um, 1KDL, 6 KDL, 7KDL, 8 KDL, 1KDW i 2 KDW w odległości do 10 m od granicy obszaru kolejowego stanowiącego granice terenu zamkniętego. Z zaskarżonego planu miejscowego wynika, że tereny 1 MN/U-mw (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), 3MN/U-mw (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), 3Um (tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych) oraz 4Um (tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych), które bezpośrednio przylegają do obszaru kolejowego (działki nr ewid. 2672/40, na której znajduje się droga kolejowa), nie mają wyznaczonej strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu, zaś linię zabudowy mają wyznaczoną od strony obszaru kolejowego w odległości mniejszej niż 10 m. Takie rozwiązanie planistyczne stoi w sprzeczności z powołanym przepisem art. 53 ust. 2 i 3 ustawy o transporcie kolejowym. W odległościach mniejszych niż wskazane w art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym mogą powstać co do zasady tylko budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy. Jak zostało wcześniej wskazane, zakaz ustanowiony w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym powinien znaleźć odzwierciedlenie w planie miejscowy. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że art. 53 ust. 3 ustawy o transporcie kolejowym wskazuje nawet, że odległość 10 m od obszaru kolejowego, dla budynków mieszkalnych, powinna być zwiększona w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach. Umożliwienie sytuowania obiektów budowlanych, zwłaszcza budynków mieszkalnych w niedużej odległości od obszaru kolejowego może prowadzić do potencjalnych konfliktów społeczne m.in. związanych z kwestią zapewnienia odpowiednich standardów norm dopuszczalnego hałasu.

Z podobnych przyczyn (naruszenia ustawowego zakazu określonego w art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym) nieprawidłowe jest dopuszczenie możliwości sytuowania budowli w odległości mniejszej niż 10 m od obszaru kolejowego na terenach 1KDL (tereny dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „lokalne"), 6KDL (tereny dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „lokalne"), 7KDL (tereny dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „lokalne"), 8 KDL (tereny dróg publicznych o parametrach technicznych klasy „lokalne"), 1KDW (tereny dróg wewnętrznych) i 2 KDW (tereny dróg wewnętrznych).

Skoro zatem w zaskarżonym planie miejscowym na terenach 1 MN/U-mw, 3MN/U-mw, 3Um, 4Um, 1KDL, 6 KDL, 7KDL, 8 KDL, 1KDW i 2 KDW pozwolono na budowę obiektów budowlanych i budowli w odległości do 10 m od granicy obszaru kolejowego stanowiącego zarazem granice terenu zamkniętego, to ustalenia te są sprzeczne z przepisami ustawy o transporcie kolejowym. Naruszenie to stanowi istotne naruszenia zasad sporządzania planu skutkujące nieważnością uchwały w tej części, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast Sąd oddalił skargę Wojewody Mazowieckiego w zakresie dotyczącym fragmentu obszaru Uwp. Fragment obszaru Uwp leżący w odległości bliższej niż 10 m od północno- wschodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1KK/D usytuowany jest w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem 1KDL a nieprzekraczalną linią zabudowy, a zatem nie jest możliwa jego zabudowa w sposób sprzeczny z art. 53 ustawy o transporcie kolejowym. W tym zakresie Sąd podzielił stanowisko organu gminy. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Kolejowej usytuowana jest w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej, a w konsekwencji całkowicie wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy na terenie Uwp w strefie 10 m od linii od północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1KK/D.

- Sąd podzielił także zarzuty skargi dotyczące przekroczenia granic władztwa planistycznego w zakresie określenia strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadującego z lasem w pasie od 12 do 30 m od granicy lasu w odniesieniu do obszarów o symbolach: 5MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej), 6MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej), 7MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej), 8 MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej), 5 MN/U-mw (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), 8MN/U-mw (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), 9 MN/U-mw (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), 10MN/U-mw (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), 11MN/U-mw (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), Ukr (teren inwestycji sakralnych i kościelnych), 6 Um

(tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych), 7Um (tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych) i 8Um (tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych). Na rysunku planu – w odniesieniu do tych terenów - wyznaczono w odległości 30 metrów od granicy (konturu) lasu strefę ograniczonej zabudowy. Na tych terenach budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiadujących z lasem, może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisu § 271 ust. 8 w związku z przepisami § 2 ust. 2. i 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Taki sposób sformułowania przepisów jest niewłaściwy, z uwagi na zbyt daleko idące ograniczenia prawa zabudowy. Sama Gmina wskazała, że na tych obszarach można budować przede wszystkim budynki ZL, a zatem wprowadzenie strefy ograniczonej zabudowy do 30 m od granicy lasu jest nadmierne. To, że potencjalnie na tych obszarach może istnieć możliwość lokalizacji budynków magazynowych (o klasie ogniowej PM Q > 4000), ponieważ plan miejscowego tego nie wyklucza tego wprost, nie powinno prowadzić do wprowadzenia sfery ograniczonej zabudowy aż do 30 m. Odległości dotyczące poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych będą oceniane na etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Jak słusznie zwrócił uwagę Wojewoda, sformułowanie przepisów zaskarżonej uchwały wywołuje wątpliwości co do możliwości skorzystania z prawa zabudowy na tych terenach budynków klasy ZL w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenu w pasie od 12 do 30 m od granicy lasu w kontekście obowiązku wystąpienia o zgodę na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Racje ma Gmina, że rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa minimalne odległości sytuowania budynków od granicy lasu, a rada gminy na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 1, 3, 6 -7 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest uprawniona do zwiększenia tych odległości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednakże w okolicznościach tej sprawy określenie tak znacznej strefy ograniczonej zabudowy nie znajduje wystarczającego uzasadnienia. Naruszenie to stanowi istotne naruszenia zasad sporządzania planu skutkujące nieważnością uchwały w tej części, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym stanie rzeczy Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, na podstawie art. 147 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2018 r., poz. 1302), dalej P.p.s.a., orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 200 i art. 205 § 2 P.p.s.a. Na koszty postępowania składają się: koszty zastępstwa procesowego (480 zł), określone na podstawie § 14 ust. 1 pkt. 1 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265).

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Marcin Woźniak
Starszy sekretarz sądowy