



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 stycznia 2023 r.

Poz. 625

UCHWAŁA NR LVII/360/2022 RADY GMINY REPKI

z dnia 20 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 489/1 i 489/2 we wsi Wyrozęby-Podawce, w gminie Repki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 zm.), zgodnie z uchwałą Nr L/308/2022 z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 489/1 i 489/2 we wsi Wyrozęby-Podawce, w gminie Repki oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Repki zatwierdzonego uchwałą nr XVII/122/2016 z dnia 10 sierpnia 2016 r. - **Rada Gminy Repki uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 489/1 i 489/2 we wsi Wyrozęby-Podawce, w gminie Repki, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, dla działek ewidencyjnych nr 489/1 i 489/2 we wsi Wyrozęby-Podawce, stanowiący załącznik nr 1 do 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 uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały
- 4) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały

§ 2. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 2) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zakazu zabudowy;
- 4) zasady ochrony przyrody i krajobrazu;
- 5) terenów górniczych;
- 6) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) obszarów przestrzeni publicznych;
- 9) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 10) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.

4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny wraz z symbolami przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tę linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, zgodnie z rysunkiem planu: U/P – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi powiatowej, położonej poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska

§ 6. Ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń.
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4), w szczególności lokalizowania spalarni i sortowni odpadów;
- 4) zakazuje się składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się wwożenia odpadów z terenów poza granicami planu;
- 6) dopuszcza się na terenach planu recykling i magazynowanie odpadów powstających wyłącznie na terenie danego zakładu usytuowanego w granicach planu;

§ 7. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 8. 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 9. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 10. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalnych poziomów hałasu nie ustala się.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 11. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogę publiczną, położoną poza obszarem objętym planem.

§ 12. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 2,5 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) minimum 25 miejsce postojowe na 100 stanowisk pracy dla funkcji produkcyjnej;
- 3) minimum 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy dla funkcji magazynowej i składowej;
- 4) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 14. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg (położonych poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem U/P, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 15. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 100$, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej

§ 16. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 200$ mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż $\phi 63$ mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej.

§ 17. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

§ 18. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$;

§ 19. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE;

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii, o mocy instalacji do 500 kW;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);

- 2) gromadzenie odpadów stałych, w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania nieruchomości

§ 23. W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ 24. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek dla terenu U/P – 2000 m²;
- 2) dopuszcza się do 25° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1-U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zbiorników wodnych, w tym pod powierzchnią parkingów, zieleni izolacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o profilu związanym z gospodarowaniem odpadami;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 15%;
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

Rozdział 9.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Repki.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Czarnocki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/360/2022

Rady Gminy Repki

z dnia 20 grudnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 zm.) - Rada Gminy Repki rozstrzyga, co następuje:

Na terenie objętym planem miejscowym nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz drogowej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego gmina nie ustala zasad ich finansowania.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr LVII/360/2022
Rady Gminy Repki
z dnia 20 grudnia 2022 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PLANU

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Repki w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.	11.
1.	28 listopada 2022 r.	AGROMIL Sp z o.o.	<p>Polemika w zakresie ustaleń planu dotyczących możliwości gospodarowania odpadami na obszarze objętym planem, w kontekście uwarunkowań prawnych</p> <p>Polemika w zakresie treści dotyczącej zapisów zawartych w § 7</p> <p>Polemika – wywód prawny w zakresie uzasadnienia wprowadzonych ograniczeń dotyczących zagospodarowania terenu.</p> <p>Polemika – wywód prawny w zakresie możliwości realizacji na</p>	489/1 i 489/2 Wyrozęby-Podawce			<p>Uwaga ma charakter polemiczny, przedstawiony wywód prawny jest jednostronny, a zawarte w nim tezy często sprzeczne są ze stanem faktycznym.</p> <p>Uwaga ma charakter polemiczny, przedstawiony wywód prawny jest jednostronny i chybiony w swoim uzasadnieniu, gdyż dopuszczałby niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie. Zapis zawarty w § 7 uchwały jest w pełni zgodny z przepisami. Brak zgody na dopuszczenie, aby inwestycje, które powstaną na tym terenie oddziaływały na tereny ościenne.</p> <p>Uwaga ma charakter polemiczny, przedstawiony wywód prawny jest jednostronny i nie uwzględnia szerszego kontekstu potrzeb w zakresie utrzymania jakości życia mieszkańców.</p> <p>Uwaga ma charakter polemiczny, przedstawiony wywód prawny jest</p>

			terenie objętym planem miejscowy przedsięwzięć, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w kontekście ograniczeń co do możliwości gospodarowania odpadami.				jednostronny, w którym jednocześnie zdezawuowano prawa mieszkańców gminy do współdecydowania o ich miejscu do życia.
			Punkt zawiera jednostronny wywód prawny oraz groźbę wyciągnięcia konsekwencji prawnych względem gminy wskutek przyjęcia planu miejscowego w brzmieniu wyłożonym do publicznego wglądu.				Plan uwzględni interes społeczności lokalnej gminy, która żywo zainteresowana jest nie pogarszaniem warunków swojego miejsca zamieszkania.
			Wykreślenie z projektu uchwały: § 6 pkt 3, § 7, § 25 pkt 3, § 22 pkt 2.				Projekt uchwały w żądanym zakresie pozostaje niezmienny, część oczekiwań jest niezgodna z przepisami i wymogami ochrony środowiska - w zakresie żądania zagospodarowania nieruchomości poprzez prowadzenie działalności, która w sposób oczywisty będzie pogarszała jakość życia mieszkańców wsi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/360/2022

Rady Gminy Repki

z dnia 20 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę