



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 22 września 2022 r.

Poz. 9808

### UCHWAŁA NR XXIX/214/22 RADY GMINY RUSINÓW

z dnia 9 września 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zychorzyn**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), stwierdzając, że plan określony w § 1 ust 1 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Rusinów Nr XV/114 z dnia 30 maja 2000 r. z późniejszymi zmianami, **Rada Gminy Rusinów uchwala, co następuje:**

#### **DZIAŁ I. Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zychorzyn, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Rusinów Nr XIII/101/20 z dnia 18 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zychorzyn.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy,

f) gabaryty obiektów;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:

1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

3. W planie nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby regulacji;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują:

a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

c) dobra kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:

a) obszary ani tereny górnicze,

b) udokumentowane złoża kopalin,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy;

3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zychorzyn, utworzone w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

3. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy ochronnej przewodu energetycznego;
- 6) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 11) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 12) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem od 0° do 12°;
- 13) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej i komunikacyjnej - wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 14) **usługi** – pozarolnicza działalność gospodarcza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 15) **usługi komercyjne** – usługi niesklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 16) **obsługa produkcji rolnej** – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 17) **strefa ochronna przewodu energetycznego** - obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych;
- 18) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 19) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 20) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. 1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny osadnictwa wiejskiego – oznaczone na rysunku planu symbolem **RMM**;
- 2) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **PR**;
- 3) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 4) tereny wód powierzchniowych płynących – oznaczone na rysunku planu symbolem **WP**;
- 5) teren drogi publicznej w klasie drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

3. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDL**;
- 2) tereny wód powierzchniowych płynących oznaczone symbolem **WP**.

#### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 6. 1. W obrębie obszaru objętego planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) dróg pożarowych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 7. 1. W zakresie linii zabudowy ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu, za pomocą wymiarowania względem elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe ani obiektów tymczasowych; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zagospodarowując działkę budowlaną, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, nakazuje się urządzenie w jej obrębie otwartych lub wbudowanych miejsc do parkowania (w skrócie mp) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

<b>Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu</b>	<b>Rodzaj obiektu</b>	<b>Podstawa odniesienia</b>	<b>Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]</b>
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
handel detaliczny	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1
	pozostałe objekty handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
opieka nad zwierzętami	gabinety i lecznice weterynaryjne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,5
składy i magazyny handel hurtowy	plac składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m <sup>2</sup> pow. składowej	1,5
obsługa produkcji rolnej i leśnej	hurtownie, magazyny, bazy sprzętowe	1 000 m <sup>2</sup> pow. obiektu	5

3. Zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 2 powyżej, dopuszcza się w przypadku:

- 1) działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 250m<sup>2</sup>,
- 2) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 60m<sup>2</sup>;

4. Dla zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 2 powyżej; przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów.

5. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 2 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

6. Ustala się maksymalne wysokości:

- 1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) masztów antenowych lokalizowanych na budynkach: 18,0 m,

- 3) słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych nie lokalizowanych na budynkach: 30,0 m,
- 4) pozostałych budowli (niewymienionych w pkt 2 i 3 powyżej): 20m.

7. Pozostałe ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,
- 2) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP,
- 3) przedsięwzięć uciążliwych.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 3) nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,
- 2) zakazuje się urządzania miejsc zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

4. Zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych, za wyjątkiem wydobywania piasków i żwirów, przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb własnych osoby fizycznej, z nieruchomości stanowiących przedmiot jej prawa własności (użytkowania wieczystego), bez prawa rozporządzania wydobytą kopaliną, jeżeli jednocześnie wydobywie to:
  - a) będzie wykonywane bez użycia środków strzałowych,
  - b) nie będzie większe niż 10 m<sup>3</sup> w roku kalendarzowym,
  - c) będzie zlokalizowane poza terenami **ZL** i **WP**;
- 2) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu;
- 4) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

7. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

8. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 85, dla której obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów.

9. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Litówki (kod RW2000172548729).

10. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają tereny osadnictwa wiejskiego oznaczone symbolem **RMM** – jako teren podlegający standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 9. 1.** W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni przyległa do tego obszaru droga gminna **KDL**.

2. Wyznacza się teren drogi publicznej w klasie drogi lokalnej (L), oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2 ustala się klasyfikację, wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) kategoria: droga gminna,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi, nie mniejsza niż 10 m,
- 3) przekrój: jednojezdniowy,
- 4) nawierzchnia jezdni: twarda,
- 5) obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych,
- 6) dopuszcza się realizację obiektów mostowych oraz urządzeń wodnych, związanych z funkcją przyległych terenów wód powierzchniowych płynących, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WP**,
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4. Przy zagospodarowaniu terenu drogi publicznej, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 3 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

5. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w pasie drogowym drogi, o której mowa w ust. 2 powyżej, dopuszcza się:

- 1) realizację inwestycji z zakresu przebudowy dróg publicznych w dotychczasowych granicach pasa drogowego;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;
- 2) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 3) pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na danym terenie, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację

urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji;

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym ewentualną lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją drogi publicznej w pasie drogowym takiej drogi dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę,
  - b) rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż  $\varnothing 40$ ,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakazuje się projektować je z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu,
- 6) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych za pomocą indywidualnych systemów gromadzenia ścieków: zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe;
- 7) w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem tej sieci, przy czym parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
  - a)  $\varnothing 160$  mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
  - b)  $\varnothing 60$  mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
  - b) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
  - c) zakazuje się zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
  - d) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) i b) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
  - a) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
  - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych - mikroinstalacji;
  - c) zasilanie w energię cieplną dopuszcza się:
    - z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,



- z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp., z wyłączeniem takich, których rozmieszczenie winno zostać ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w myśl przepisu art. 10 ust. 2a ustawy;
- d) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
- e) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- f) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

### **Rozdział 5.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

§ 11. 1. Dla terenu drogi **KDL**, o którym mowa w §9 ust. 2, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. 1. Wyznacza się tereny osadnictwa wiejskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami **RMM.1** i **RMM.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: stacji paliw, logistyki i spedycji),
- c) obsługa produkcji rolnej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) uprawy szklarniowe,
- b) składy i magazyny (w tym w postaci przechowalni i chłodni do magazynowania produktów rolnych),

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych;
- b) zakazuje się lokalizacji funkcji chowu i hodowli zwierząt futerkowych;
- c) realizację funkcji usług dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
  - zostaną zrealizowane w budynkach lub lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400m<sup>2</sup> dla danej działki budowlanej;
  - wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia realizowane zgodnie z ustaleniami § 7 zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przedsięwzięcia;

d) realizację funkcji handlu hurtowego i/lub składów i magazynów dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 1 000m<sup>2</sup> w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);

2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem w zakresie od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem do  $30^{\circ}$  (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
  - d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii;
- 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
  - b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
  - c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
  - d) sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,02,
    - b) maksymalna – 0,5;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 4) gabaryty obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16m;
    - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
    - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
    - d) maksymalna wysokość budynków:
      - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
      - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup>.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- a) z wyznaczonej na rysunku planu drogi **KDL**;
- b) dla terenu **RMM. 1** dopuszcza się skomunikowanie za pomocą dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

**§ 13. 1.** Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **PR.1** i **PR.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) pola uprawne i sady,
- b) łąki i pastwiska,
- c) uprawy szklarniowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych
- b) zieleń nieurządzona,
- c) lasy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych;
- b) realizację funkcji lasów dopuszcza się na gruntach klas bonitacyjnych IV-VI, z wyłączeniem strefy ochronnej przewodu energetycznego;
- c) w strefie ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), wyznaczonej w odległości 6m od osi linii w każdą stronę:
  - zakazuje się tworzenia hałd i nasypów,
  - zakazuje się lokalizacji niezwiązanych z linią obiektów budowlanych wyższych niż 3,5 m,
  - zakazuje się nasadzeń i utrzymania zieleni o wysokości powyżej 3,5m,
  - odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w tiret 1-3 powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się zabudowy budynkami;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) z wyznaczonej na rysunku planu drogi **KDL**,
- 2) dopuszcza się skomunikowanie za pomocą dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL.1** i **ZL.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) z wyznaczonej na rysunku planu drogi **KDL**,
- 2) dopuszcza się skomunikowanie za pomocą dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny wód powierzchniowych płynących, oznaczone na rysunku planu symbolami **WP.1** i **WP.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące, rowy i kanały;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nieurządzona.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:

- 1) zasady realizacji przeznaczenia terenów:
  - a) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się na powierzchniach terenów pomiędzy linią brzegu cieków a linią rozgraniczającą dany teren, jako zadarniony, zadrzewienia i/lub zakrzewienia wzdłuż brzegów wód powierzchniowych;
  - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem:
    - budowli przeciwpowodziowych,
    - budowli piętrzących wodę, bez względu na ich rodzaj, charakter lokalizacji i parametry,
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej: z wyznaczonej na rysunku planu drogi **KDL**

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

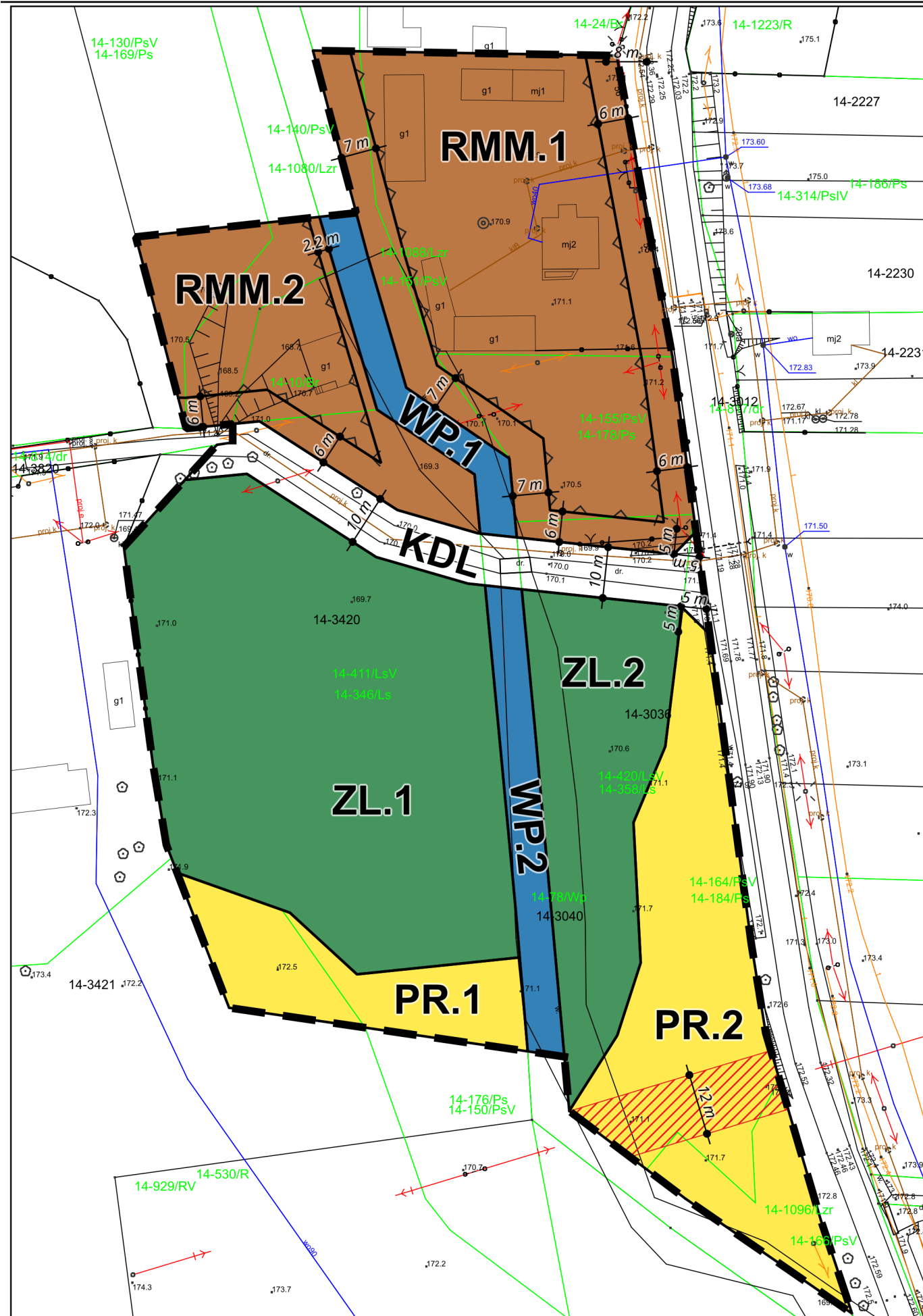
#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rusinów.

**§ 17.** Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Rusinów

**Hieronim Seta**



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zychorzyn



10 0 10 20 30 40 50 m

SKALA 1: 1000

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały nr XXIX/214/22 Rady Gminy Rusinów z dnia 9 września 2022 r.

## Legenda

### Granice i linie rozgraniczające

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny

### Przeznaczenie terenów

- RMM.1-2 tereny osadnictwa wiejskiego
- PR.1-2 tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- KDL teren drogi publicznej w klasie drogi lokalnej
- WP.1-2 tereny wód powierzchniowych płynących

ZL.1-2 tereny lasów

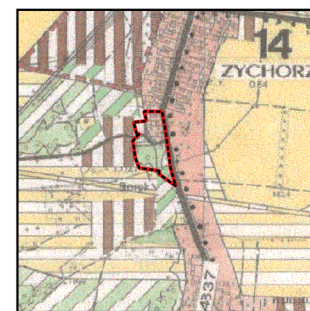
### Linie zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy

### Pozostałe ustalenia planu

- strefa ochronna przewodu energetycznego
- 1 m wymiarowanie elementów rysunku planu

## wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

- WODY POWIERZCHNIOWE
- LASY
- STREFA OCHRONY KULTUROWEJ
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU/OCHK
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY
- PARKI PODWORSKIE I WIEJSKIE
- OBIEKTY ZABYTKOWE
- WAŻNIEJSZE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GAZOCIĄG PROJ.
- PROJ. STACJA REDUKCYJNA GAZU
- UJECIE WODY
- WYSYPISKO ŚMIECI PROJ.
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW PROJ.
- OBSZARY STOSOWANIA SYSTEMÓW GRUPYNYCH OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- PRADOLINY
- ZASILANIE PRADOLIN
- OBSZARY WODONOŚNE /klasy ONO/
- ZBIORNIK WODNY PROJ.
- CMENTARZE
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- LINIA KOLEJOWA
- REZERWA INFRASTRUKTURALNA
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- LINIA ENERGETYCZNA WN >110 kV PROJ.
- LINIA TELEKOMUNIKACYJNA ISTN.
- LINIA TELEKOMUNIKACYJNA PROJ.

### OZNACZENIE DOTYCZĄCE TERENÓW ZALEWOWYCH

- obszary o szkodliwym znaczeniu sanacyjnym, gospodarczym i kulturowym
- zasięg wieloletniej wody o prawdopodobieństwie 0,5%
- zasięg wieloletniej wody o prawdopodobieństwie 1%
- zasięg wieloletniej wody o prawdopodobieństwie 5%
- strefa słabego zalewu (0,5 m od wody 1%)
- punkt klimatyczny z klimatogramem
- tereny osuwiskowe
- mosty
- śluzki, zapory
- NOWE TERENY DO ZALESIENIA
- PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE WNIOŚKÓW MIESZKAŃCÓW GMINY I WYDANYCH DECYZJI WZST

### LEGENDA :

- GRANICA GMINY
- GRANICA SOŁECTW
- WYŁĄCZENIE Z ZABUDOWY - ZASOBY SUROWCOWE
- WYŁĄCZENIE Z ZABUDOWY - ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- WYŁĄCZENIE Z ZABUDOWY - KOMPLEKSY GLEB CHRONIONYCH
- WYŁĄCZENIE Z ZABUDOWY - ZAKAZ ZABUDOWY PRADOLIN
- TERENY DO ZALESIENIA
- TERENY ZABUDOWANE
- OBOWIĄZEK WYKONANIA PLANU MIEJSCOWEGO

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zychorzyn.

Do projektu planu, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, zostały wniesione dwie uwagi na piśmie. Obydwie zostały odrzucone przez Wójta. Treść uwag i przesłanki ich rozpatrzenia opisane zostały poniżej, jako podstawa do ich odrzucenia przez Radę Gminy.

1. Uwaga p. E. G., zam. (...) (data wpływu 27.06.2022 r.):

„Poproszę o zmianę szerokości planowanej drogi z 10 metrów do 4 metrów. Proszę swą motywuję faktem, iż obecnie funkcjonująca droga publiczna, będąca przedłużeniem planowanej drogi o symbolu na mapie KDL ma szerokość 4 metry. W związku z tym faktem, moim zdaniem nie jest konieczne przedłużanie drogi, która w swojej krótkiej części miałaby szerokość 10 metrów.”

#### **Przesłanki rozpatrzenia:**

Wnioskowana szerokość 4 m w liniach rozgraniczających dla drogi lokalnej w żaden sposób nie spełnia podstawowych wymogów technicznych określonych prawem. Zgodnie bowiem z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2016 poz. 124 z późn. zm.) sama szerokość jezdni dla takiej drogi wynosi min. 5,5 m. Postulowana szerokość drogi nie spełnia nawet wymagań dla niebędących drogami publicznymi dojazdów do budynków, jakie obowiązują na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

Planowane przedłużenie drogi KDL poza obszarem objętym przedmiotowym planem, zgodnie z zapisami obowiązującego dla całego sołectwa Zychorzyn na mocy uchwały Nr XIV/59/2012 z dnia 23 stycznia 2012 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka- I etap, ma szerokość w linach rozgraniczających 12 m. Szerokość taka przyjęta została na podstawie przepisów prawa obowiązującego w dniu przyjęcia ww. planu. Droga ta do tej pory nie została wybudowana i sklasyfikowana jako droga publiczna za pomocą odpowiedniej uchwały rady gminy. Aktualnej szerokości działki ww. drogi nr ewid. 3820 nie można zatem traktować jako docelowej, zgodnej z przepisami techniczno-budowlanymi i możliwej do kontynuacji w zapisach przedmiotowego planu.

Wskazać ponadto należy, że o klasie i kategorii przedmiotowej drogi przesądzono także w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów, z którym to dokumentem musi być zgodny niniejszy plan, nie jest zatem możliwe inne sklasyfikowanie tej drogi, które umożliwiłoby stosowne obniżenie jej planowanych parametrów.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

2. Uwaga p. E. G., zam. (...) (data wpływu 08.07.2022 r.):

„Sprzeciwiam się przeznaczeniu w projekcie planu części naszej działki nr ewid. 3036, 3420 na teren drogi lokalnej o szerokości 10,0 m.

Po pierwsze droga ta nie jest drogą konieczną, niezbędną albowiem nieruchomości do których droga ta ma prowadzić mają już zapewniony dostęp do drogi publicznej. Z uwagi na zasadę proporcjonalności rada gminy nie może w planie zagospodarowania poprowadzić na nieruchomości prywatnej drogę wewnętrzną, która będzie stanowiła kolejny dostęp do drogi publicznej. Potwierdza to jeden z wyroków Wojewódzkiego sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 22 kwietnia 2021 r. sygn. akt: IV SA/Po 1954/20, w którym WSA stwierdził nieważność części planu miejscowego z uwagi na nadmierną ingerencję w prawo własności i nadużycie władztwa planistycznego. Sąd uznał, że nie uzasadniono dla czego jednemu z właścicieli ograniczono możliwość wykonywania prawa własności, podczas gdy nie było to niezbędne z uwagi na fakt, że właściciele działki sąsiedniej posiadał już dostęp do drogi publicznej.

Wybudowanie drogi przez moją działkę w sposób bezprawny naruszy zatem moje prawo własności albowiem pozostaje w sprzeczności z zasadą proporcjonalności.

Gmina w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego powinna kierować się zasadą proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja ta musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Zachowanie proporcjonalności ma kluczowe znaczenie dla oceny, czy określone rozstrzygnięcie nie stanowi nadużycia władztwa planistycznego (tak słusznie WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 19.11.2019 r. o sygn. IISA/II723/19, publ. CBOSA). Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenie (tak trafnie NSA w wyroku z 02.10.2019 r., sygn. II OSK 2509/18, a także WSA w Gdańsku w wyroku z 27.03.2019 r., sygn. II SA/Gd 551/1, publ. CBOSA).

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 23.05.2019 r., IV SA/Po 1197/18:

"W sytuacji zatem, gdy postanowienia planistyczne tak daleko wkraczać będą w istotę uprawnień właścicielskich podmiotów prywatnych, a jak ma to miejsce w rozpatrywanej sprawie, to rozważanie konkurencyjnych interesów członków wspólnoty samorządowej i samej wspólnoty winno poprzedzać wnikliwe rozważenie wszystkich argumentów przemawiających za preferowanym przez uchwałodawcę rozwiązaniem, przeanalizowanie rozwiązań wariantowych i szczegółowe uzasadnienie podjętych decyzji planistycznych. Ze swojej istoty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt regulujący kwestie związane z przeznaczeniem i zagospodarowaniem nieruchomości może ograniczać i "naruszać" prawo własności, które jest prawem o charakterze rzeczowym bezwzględnie obowiązującym. Jednakże uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, organ jest obowiązany chronić prawo własności i ograniczać je jedynie w niezbędnym zakresie podyktowanym potrzebami czy interesami ogółu.

Po drugie droga ta będzie dzielić moją nieruchomość na pół, co znacznie obniży wartość mojej nieruchomości. Rada gminy winna zatem wziąć pod uwagę inne ewentualne rozwiązania.

Po trzecie szerokość drogi powinna zostać przyjęta w parametrach minimalnych wymaganych przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 199 r. w prawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.), pozwalających na jej bezpieczne użytkowanie.

Szerokość 10 m uważam za zbyt dużą dla funkcji tej drogi. Szerokością wystarczającą dla umieszczenia wszystkich elementów drogi, dostosowaną do jej funkcji, jest szerokość 6,0 m.

Zajęcie na teren drogi większej ilości terenu uważam za nadużycie władztwa planistycznego gminy naruszające mój interes prawny jako właściciela działki.

Proszę o poinformowanie mnie na piśmie o sposobie rozpatrzenia uwagi przez Wójta oraz, w przypadku jej nieuwzględnienia, o termin sesji Rady Gminy, na której będzie uchwalany plan i jednocześnie będzie rozpatrywana moja uwaga.”

### **Przesłanki rozpatrzenia:**

Wnosząca uwagę uzasadnia ją za pomocą trzech argumentów, które omówiono poniżej.

- 1) **Argument o nieuzasadnionej i nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej, nie będącej drogą konieczną dla obsługi nieruchomości.** Analizując ten argument w pierwszym rzędzie wskazać należy, że nie odnosi się on do faktycznych ustaleń przedmiotowego projektu planu. Droga KDL, której przebieg wnosząca uwagę kwestionuje nie ma być bowiem drogą wewnętrzną, ani nawet drogą publiczną dojazdową, której jedyną funkcją jest zapewnienie dojazdu do nieruchomości. W przypadku tej drogi nie zachodzi więc sytuacja, której dotyczy wyrok WSA w Poznaniu przywołany w uwadze. Projektowana w przedmiotowym planie droga, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów, ma mieć bowiem klasę techniczno-funkcjonalną drogi lokalnej (L) i stanowić część sieci drogowej zaprojektowanej dla całej gminy z uwzględnieniem logiki i ekonomiki układu komunikacyjnego gminy. Droga tej kategorii ma tworzyć wraz z pozostałymi drogami publicznymi sieć powiązań umożliwiającą wygodne i możliwe najkrótsze powiązanie pomiędzy poszczególnymi elementami sieci osadniczej gminy, także dla służb komunalnych i ratunkowych, a nie tylko umożliwiać dojazd do poszczególnych nieruchomości. Racjonalnemu kształtowaniu tego układu służyć zatem połączenie przedmiotowej drogi z drogą powiatową nr 3321W, które nie może zostać zrealizowane zgodnie ze swoim celem inaczej niż za pośrednictwem nieruchomości stanowiącej własność wnoszącej uwagę. Powiązanie obu dróg jest przedmiotem ustaleń w zakresie kierunków rozwoju układu komunikacyjnego zawartych w obowiązującym dokumencie kierownictwa wewnętrznego gminy, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków jej rozwoju, przyjęte uchwalonego uchwałą Rady Gminy Rusinów Nr XV/114 z dnia 30 maja 2000 r. z późniejszymi zmianami. Z dokumentem tym przedmiotowy plan musi być zgodny, o czym stanowi art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o pzp. Uwzględnienie uwagi polegające na zaniechaniu wyznaczenia w planie miejscowym przedmiotowej drogi w sposób oczywisty naruszałoby więc ww. przepisy obowiązującego prawa. Odnosząc się do problemu proporcjonalności ingerencji w prawo własności poprzez wyznaczenie przedmiotowej drogi w przebiegu wynikającym z ustaleń przedmiotowego projektu planu, to należy mieć na uwadze fakt, iż cała procedura sporządzania tego projektu została podjęta w celu ograniczenia ingerencji w prawo własności wnoszącej uwagę. Pamiętać bowiem należy, że nieruchomość stanowiąca przedmiot uwagi wraz z odcinkiem spornej drogi jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka- I etap, obowiązującym na uchwały NR XIV/59/2012 z dnia 23 stycznia 2012 r. Ustalenia tego planu w większym stopniu ingerują w prawo własności wnoszącej skargę, ponieważ mniejsza część jej nieruchomości jest przeznaczona pod zabudowę, pas drogowy drogi KDL jest szerszy (12m), a do tego wyznaczony został w nowym przebiegu, a nie w miejscu, gdzie utrwalony jest nieformalny przejazd wraz z istniejącym mostem nad ciekim na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami WP.1 i WP.2. Kluczową okolicznością jest tu fakt, że wnosząca uwagę w piśmie z dn. 22.05.2020 r. sama postulowała zmianę przebiegu projektowanej drogi w taki sposób, aby jej istniejący przebieg mógł zostać wydzielony jako odrębna nieruchomość przeznaczona do wykupu pod gminną drogę publiczną. Za pomocą przedmiotowej uwagi wnosząca ją kwestionuje zatem całe przedsięwzięcie zmiany przebiegu projektowanej drogi, które zostało podjęte przez gminę na jej wniosek i w jej interesie, wyartykułowanym w ww. piśmie, a także i w innych dokumentach zawierających stanowisko wnoszącej uwagę względem przebiegu i warunków wykupu gruntu pod sporną drogą.



- 2) **Argument o obniżeniu wartości nieruchomości poprzez podzielenie na pół nieruchomości wnoszącej uwagę projektowaną drogą KDL.** W odniesieniu do ww. argumentu wskazać należy, że jest on nieprawdziwy na różnych płaszczyznach. Po pierwsze, droga KDL nie dzieli działki nr ewid. 3420 na pół, a w proporcjach ok. 1/3 do 2/3, przy czym większy fragment jest przeznaczony wyłącznie pod użytki leśne i rolne, a pod zabudowę wskazany jest teren RMM.2. W przybliżeniu na pół podzielona jest jedynie działka nr ewid. 3036, przy czym i w tym wypadku pod zabudowę wskazana jest jej północna część (teren oznaczony symbolem RMM.1). Po drugie, oba tereny RMM.1 i RMM.2 wskazane pod zabudowę w projekcie planu mają większą powierzchnię, niż ma to miejsce w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę w aktualnie obowiązującym planie miejscowym. Projekt planu skutkuje zatem powiększeniem sumarycznej powierzchni gruntów przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do aktualnego stanu prawnego, co winno raczej prowadzić do wniosku o podwyższeniu wartości nieruchomości nr ewid. 3420 i 3036 na skutek przyjęcia przedmiotowego projektu planu, a nie o ich obniżeniu. Niezależnie od prawdziwości samego argumentu o spadku wartości nieruchomości na skutek przyjęcia przedmiotowego planu wskazać należy, że fakt zmiany wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu miejscowego nie może być traktowany jako wystarczający powód zaniechania jego sporządzenia i przyjęcia przez radę gminy. Sytuacja zmiany wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu miejscowego jest bowiem przedmiotem regulacji przepisów art. 36 i 37 ustawy o pzp, zgodnie z którymi właściciel nieruchomości może, na zasadach określonych w tych przepisach, otrzymać stosowną rekompensatę w przypadku spadku wartości nieruchomości lub być zobowiązany do zapłaty renty planistycznej, jeśli wartość nieruchomości wzrośnie.
- 3) **Argument o zbyt dużej szerokości projektowanego pasa drogowego drogi KDL.** Wnosząca uwagę trafnie zauważa, że szerokość pasa drogowego winna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w prawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Nie wskazuje jednak żadnego przepisu tego rozporządzenia, w którym dopuszczałoby ono postulowaną przez nią szerokość pasa drogowego w wielkości zaledwie 6m. W istocie żaden taki przepis nie istnieje, a ww. rozporządzenie w aktualnej postaci nie zawiera minimalnych parametrów szerokości pasów drogowych dróg poszczególnych kategorii. Przepis § 6 ww. rozporządzenia stanowi natomiast, że:
- „1. Szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.*
- 2. Szerokość pasa drogowego powinna stanowić sumę szerokości elementów drogi, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz ewentualnie infrastruktury, o której mowa w § 140, i terenu stanowiącego rezerwę na cele jej rozbudowy.*
- 3. Rozmiary pasa drogowego potrzebnego na skrzyżowanie lub węzeł powinny dodatkowo gwarantować możliwość spełnienia wymagań widoczności, o których mowa w § 170, w szczególności poprzez zastosowanie niezbędnych narożnych ścięć linii granicznych.”*
- Z brzmienia cytowanego przepisu jednoznacznie zatem wynika, że szerokość pasa drogowego projektowanej drogi nie może być w planie miejscowym określona jako minimalna w danych uwarunkowaniach procedury realizacyjnej, ale musi przewidywać wszystkie elementy przekroju poprzecznego pasa drogowego, których parametry są w rozporządzeniu określone indywidualnie, a ponadto przewidywać możliwość rozbudowy drogi. W przypadku drogi klasy KDL minimalne szerokości poszczególnych, niezbędnych elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami § 14, 37 i 102, to odpowiednio:
- a) szerokość jezdni o dwu pasach ruchu (po jednym w każdym kierunku):  $2 \times 2,75 \text{ m} = 5,5 \text{ m}$ ,
  - b) szerokość pobocza gruntowego:  $2 \times 0,75 \text{ m} = 1,5 \text{ m}$ ,
  - c) szerokość rowu odwadniającego: min. 3 m;

co w sumie daje 10 m, a więc tyle, ile ustala przedmiotowy projekt planu. W stanie prawnym, w którym sporządzony został dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka-I etap, obowiązywała minimalna szerokość pasa drogowego drogi kategorii L w wielkości 12 m, przy podobnych wymaganiach co do minimalnych szerokości poszczególnych elementów tego pasa. Taka szerokość ww. drogi obowiązuje też poza obszarem objętym niniejszym projektem planu. Postulat ustalenia tej szerokości na 6 m nie ma zatem żadnych podstaw prawnych i merytorycznych, a na marginesie można dodać, że jest sprzeczny z postulatem wyrażonym przez składającą uwagę w poprzednio omówionej uwadze z dn. 27.06.2022 r.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Wykaz nieuwzględnionych uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia przez Radę Gminy zawiera tabela nr 1.

**Tabela nr 1: WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY W TYM PROJEKCIE**  
**Wykaz dotyczy: MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI**  
**ZYCHORZYN**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXIX/214/22 z dnia 9 września 2022 roku		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	27.06.2022	p. E. G., zam. (...)	Poproszę o zmianę szerokości planowanej drogi z 10 metrów do 4 metrów Proszę swą motywuję faktem, iż obecnie funkcjonująca droga publiczna, będąca przedłużeniem planowanej drogi o symbolu na mapie KDL ma szerokość 4 metry. W związku z tym faktem, moim zdaniem nie jest konieczne przedłużanie drogi, która w swojej krótkiej części miałaby szerokość 10 metrów	Działki nr ewid. 3036 i 3420	2. Wyznacza się teren drogi publicznej w klasie drogi lokalnej (L), oznaczony na rysunku planu symbolem KDL. 3. Dla terenu, o których mowa w ust. 2 ustala się klasyfikację, wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje: 1) kategoria: droga gminna, 2) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi, nie mniejsza niż 10 m, 3) przekrój: jednojezdniowy, 4) nawierzchnia jezdni: twarda, 5) obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych,	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	-

					6) dopuszcza się realizację obiektów mostowych oraz urządzeń wodnych, związanych z funkcją przyległych terenów wód powierzchniowych płynących, oznaczonych na rysunku planu symbolem WP, 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;					
2	08.07.2022	p. E. G., zam. (...)	Sprzeciwiam się przeznaczeniu w projekcie planu części naszej działki nr ewid. 3036, 3420 na teren drogi lokalnej o szerokości 10,0 m. Po pierwsze droga ta nie jest drogą konieczną, niezbędną albowiem nieruchomości do których droga ta ma prowadzić mają już zapewniony dostęp do drogi publicznej. Z uwagi na zasadę proporcjonalności rada gminy nie może w planie zagospodarowania poprowadzić na nieruchomości prywatnej drogę wewnętrzną, która będzie stanowiła kolejny dostęp do drogi publicznej. Potwierdza to jeden z wyroków Wojewódzkiego sądu Administracyjnego w poznaniu z dnia 22 kwietnia 2021 r. sygn. akt: IV SA/Po 1954/20, w którym WSA stwierdził nieważność części planu miejscowego z uwagi na nadmierną ingerencję w prawo własności i nadużycie władztwa planistycznego. Sąd uznał, że nie uzasadniono dłączenia jednemu z właścicieli ograniczono możliwość wykonywania prawa własności, podczas gdy nie było to niezbędne z uwagi na fakt, że właściciele działki sąsiedniej posiadał już dostęp do drogi publicznej. Wybudowanie drogi przez moją działkę w sposób bezprawny naruszy zatem moje prawo własności albowiem	Działki nr ewid. 3036 i 3420	2. Wyznacza się teren drogi publicznej w klasie drogi lokalnej (L), oznaczony na rysunku planu symbolem KDL. 3. Dla terenu, o których mowa w ust. 2 ustala się klasyfikację, wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje: 1) kategoria: droga gminna, 2) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi, nie mniejsza niż 10 m, 3) przekrój: jednojezdniowy, 4) nawierzchnia jezdni: twarda, 5) obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych, 6) dopuszcza się realizację obiektów mostowych oraz urządzeń wodnych, związanych z funkcją	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	-

		<p>pozostaje w sprzeczności z zasadą proporcjonalności.</p> <p>Gmina w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego powinna kierować się zasadą proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja ta musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Zachowanie proporcjonalności ma kluczowe znaczenie dla oceny, czy określone rozstrzygnięcie nie stanowi nadużycia władztwa planistycznego (tak słusznie WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 19.11.2019 r. o sygn. II-SA/II723/19, publ. CBOSA). Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenie (tak trafnie NSA w wyroku z 02.10.2019 r., sygn. II OSK 2509/18, a także WSA w Gdańsku w wyroku z 27.03.2019 r., sygn. II SA/Gd 551/1, publ. CBOSA).</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 23.05.2019 r., IV SA/Po 1197/18: "W sytuacji zatem, gdy postanowienia planistyczne tak daleko wkraczać będą w istotę uprawnień właścicielskich podmiotów prywatnych, a jak ma to miejsce w rozpatrywanej sprawie, to rozważanie konkurencyjnych interesów członków wspólnoty samorządowej i samej wspólnoty winno poprzedzać wnikliwe rozważenie wszystkich argumentów przemawiających za preferowanym przez uchwałodawcze rozwiązaniem, przeanalizowanie rozwiązań wariantowych i szczegółowe uzasadnienie podjętych decyzji</p>		<p>przyległych terenów wód powierzchniowych płynących, oznaczonych na rysunku planu symbolem WP,</p> <p>7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>planistycznych. Ze swojej istoty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt regulujący kwestie związane z przeznaczeniem i zagospodarowaniem nieruchomości może ograniczać i "naruszać" prawo własności, które jest prawem o charakterze rzeczowym bezwzględnie obowiązującym. Jednakże uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, organ jest obowiązany chronić prawo własności i ograniczać je jedynie w niezbędnym zakresie podyktowanym potrzebami czy interesami ogółu.</p> <p>Po drugie droga ta będzie dzielić moją nieruchomość na pół, co znacznie obniży wartość mojej nieruchomości. Rada gminy winna zatem wziąć pod uwagę inne ewentualne rozwiązania.</p> <p>Po trzecie szerokość drogi po-winna zostać przyjęta w parametrach minimalnych wymaganych przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 199 r. w prawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.), pozwalających na jej bezpieczne użytkowanie.</p> <p>Szerokość 10 m uważam za zbyt dużą dla funkcji tej drogi. Szerokością wystarczającą dla umieszczenia wszystkich elementów drogi, dostosowaną do jej funkcji, jest szerokość 6,0 m.</p> <p>Zajęcie na teren drogi większej ilości terenu uważam za nadużycie władztwa planistycznego gminy naruszające mój interes prawny jako właściciela działki.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXIX/214/22  
Rady Gminy Rusinów  
z dnia 9 września 2022 roku

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Rusinów rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zychorzyn inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

#### §1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zychorzyn oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że z jego ustaleń wynika konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy, w postaci budowy odcinka drogi gminnej w klasie drogi lokalnej o długości o 11 m większej, niż w przypadku realizacji tej drogi zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego na mocy uchwały Nr XIV/59/2012 z dnia 23 stycznia 2012 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka - I etap.

#### §2

1. Stosownie do ustalenia zawartego w §1, finansowanie wymienionych tam inwestycji odbywać się będzie poprzez:
  - a) wydatki z budżetu gminy lub
  - b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
    - programu rozwoju lokalnego,
    - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - funduszy unijnych,
    - innych środków zewnętrznych lub;
  - c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego” – „PPP”).
2. Wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego w przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem lub przedsiębiorców realizujących zadania z zakresu infrastruktury technicznej które nie należą do zadań własnych gminy).

#### §3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Rusinów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/214/22

Rady Gminy Rusinów

z dnia 9 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Gminy Rusinów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**