

**UCHWAŁA NR XXVII/133/26
RADY GMINY SOMIANKA**

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Popowo-Parcele - część południowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXI/205/21 Rady Gminy Somianka z 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Popowo-Parcele - część południowa” stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka uchwalonego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z 26 czerwca 2020 r. Rada Gminy Somianka uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Popowo-Parcele – część południowa”, zwany dalej planem.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz z:

- 1) rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnie zagrożenia powodzią,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Stan faktyczny na obszarze planu nie uzasadnia określenia pozostałych zagadnień wymienionych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem literowym lub literowym i cyfrowym,
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która dominuje na danym terenie,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która współistnieje z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych na poszczególnych terenach,
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której musi zostać posadowiona naziemna część budynku, na zasadach określonych w dalszej części uchwały,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nadziemnej części budynku, z wyjątkiem:
 - a) części podziemnych budynków, które nie przekraczają linii rozgraniczającej teren;
 - b) wykraczających poza obrys budynków, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy;
 - c) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy zachowaniu ustaleń uchwały;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej,
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

- 11) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej,
- 12) **powierzchni kondygnacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów,
- 13) **kondygnacji nadziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle,
- 14) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej,
- 15) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć budynki usługowe i lokale usługowe, w których prowadzona działalność nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, której ewentualna uciążliwość zamyka się na terenie działki budowlanej lub lokalu, w którym jest wytwarzana,
- 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°,

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenów,
- 6) granice pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia,
- 7) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granice obszaru NATURA 2000,
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), pokrywająca się z fragmentem granicy obszaru objętego planem miejscowym,
- 3) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego,
- 5) usytuowanie pomnika przyrody,
- 6) stanowiska archeologiczne,
- 7) granice obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące formy przeznaczenia terenów:

- 1) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/ML – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
- 3) ML – zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 4) UP – zabudowy usług publicznych z zakresu jednostki organizacyjnej służby więziennej,
- 5) UT – zabudowy usług turystycznych,

- 6) R – tereny rolnicze,
- 7) ZL – tereny lasów,
- 8) ZLz – tereny rolne z dopuszczeniem dolesień,
- 9) ZN – tereny zieleni naturalnej,
- 10) ZP – tereny zieleni publicznej,
- 11) WS – tereny wód powierzchniowych,
- 12) WS1 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 13) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 14) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- 15) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 16) CPJ – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
- 17) CP – tereny ciągów pieszych.

§ 7. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących dróg, urządzeń infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych postanowieniami uchwały.

2. W zakresie ochrony środowiska oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, na której są wytwarzane.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w tym również stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

4. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

5. Plan ustala realizację inwestycji celu publicznego w granicach terenów oznaczonych symbolami: UP, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL.

6. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego w granicach innych terenów, z wyłączeniem terenów lasów, zgodnie z pozostałymi postanowieniami planu.

§ 8. 1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) UP – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 2) MN, MN/ML i ML – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) UT – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Pozostałe tereny, niewymienione w ust. 1, nie należą do grupy terenów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, należy określić dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) usytuowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i modernizacji oraz zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów oraz z zastrzeżeniem określonym w pkt 3 oraz ustaleń § 10 odnoszących się do obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- 3) dla istniejących budynków lub części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu

użytkowania, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla terenów.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m granicy działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UT, zlokalizowany jest zespół pałacowo – parkowy obejmujący:

- 1) neogotycki pałac z oficyną oraz murowaną stajnią z XVIII w.,
- 2) park z 1 poł. XIX w.

2. Zespół pałacowo – parkowy, o którym mowa w ust. 1 wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem rejestrowym A-391 z 18 listopada 1959 r. i z 18 grudnia 1978 r. w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan ustala ochronę pałacu poprzez jego adaptację, z równoczesnym zakazem jego nadbudowy, rozbudowy oraz rozbiórki.

4. Wyznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy ewentualnej odbudowy.

5. Ustala się ochronę przedpola pałacu, poprzez odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W granicach zespołu pałacowo – parkowego, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

- 1) *AZP 50-67/47* na terenie oznaczonym symbolem ZN,
- 2) *AZP 50-67/48* na terenie oznaczonym symbolem R,
- 3) *AZP 50-67/49* na terenie oznaczonym symbolem ZN,
- 4) *AZP 50-67/50* na terenach oznaczonych symbolami: 19ML, 20ML, 7MN/ML i KDW.

2. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. 1. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu ochrony przyrody, określa się na rysunku planu granicę:

- 1) Obszaru Natura 2000, Specjalne Obszary Ochrony (SOO) Ostoja Nadbużańska PLH 140011.
- 2) Obszaru Natura 2000, Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) Dolina Dolnego Bugu PLB 140001.

2. W granicach Obszarów Natura 2000, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, w tym w szczególności ochronę dwóch płatów siedlisk chronionych:

- 91F0 – łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe *Ficario-Ulmetum minoris* w ramach terenów oznaczonych symbolem 4ML i sąsiadujących terenów ZN;
- 91E0 – łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe *Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*, w ramach terenu oznaczonego symbolem R sąsiadującym z terenami: 2KDW, 12KDW i 21ML.

3. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu ochrony przyrody, określa się na rysunku planu usytuowanie pomnika przyrody, dębu szypułkowego o obwodzie 510 cm, pod nazwą „Dąb Sławek”.

4. W zakresie pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 3, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz uchwała Rady Gminy Somianka w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.

5. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu prawa wodnego, określa się na rysunku planu granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

6. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 5, obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

7. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu prawa wodnego, określa się na rysunku planu strefę 50m od stopy wału przeciwpowodziowego.

8. W granicach strefy, o której mowa w ust. 7, obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego, związane z wykonywaniem obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów.

9. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu prawa budowlanego, określa się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy uwzględniającą przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych w sąsiedztwie lasów i terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, z uwzględnieniem istniejących budynków.

10. Nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa się na rysunku planu:

- 1) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości 12,0m, tj. po 6m w obie strony od osi linii, dla którego ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m oraz hałd i nasypów;
- 2) granice obszarów Natura 2000 dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
- 3) lokalizację pomnika przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4;
- 4) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie w związku z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6;
- 5) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od wału przeciwpowodziowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;
- 6) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od terenów lasów oraz gruntów leśnych, dla których obowiązują ustalenia w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy uwzględniających przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych;
- 7) granice stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2;
- 8) granice obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 14. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku lokalizacji na działce budowlanej funkcji usługowej z wyłączeniem biur, dla których obowiązują ustalenia zawarte w lit. d,
- b) 1 stanowisko postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
- c) 2 stanowiska postojowe, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych, na każdych 15 zatrudnionych dla terenu oznaczonego symbolem literowym UP,
- d) 3 stanowiska postojowe, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 200,0 m² powierzchni użytkowej biur,
- e) 5 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 15 łóżek dla terenów oznaczonych symbolem literowym UT.

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.

3. W przypadku miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1 lit. c, d oraz e, obowiązuje ich zapewnienie w minimalnej liczbie wynikającej z proporcji liczby miejsc określonych w tych ustaleniach z obowiązkiem ich zaokrąglenia w górę do pełnej liczby.

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, oznaczonych symbolami: MN, MN/ML, ML, UP i UT,
- 2) parametry, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej – 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ, której fragmenty położone są w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej – 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL,
- 3) drogi wewnętrzne – 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW i 43KDW,
- 4) ciągi pieszo – jezdne – 1CPJ, 2CPJ, 3CPJ, 4CPJ, 5CPJ, 6CPJ, 7CPJ, 8CPJ, 9CPJ, 10CPJ, 11CPJ, 12CPJ, 13CPJ, 14CPJ, 15CPJ, 16CPJ, 17CPJ i 18CPJ,
- 5) ciągi piesze – 1CP, 2CP, 3CP, 4CP, 5CP, 6CP i 7CP;

2. Ustala się sieć dróg publicznych służących do powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, którymi są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL.

3. Dla drogi publicznej klasy zbiorczej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

- 1) poszerzenie istniejącej drogi poprzez wyznaczenie przebiegu południowej linii rozgraniczającej na odcinkach przylegających do terenów oznaczonych symbolami: ZL, UP, 1UT, 1MN/ML, 4MN/ML i 6MN/ML,
- 2) budowę i przebudowę pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,
- 3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:
 - a) bezpośrednia obsługa komunikacyjna dla wszystkich relacji skrzyżnych,
 - b) chodniki,
 - c) ścieżki rowerowe,
 - d) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0m, przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,

4. Dla dróg publicznych klasy lokalnej, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się:

- 1) przebieg linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) budowę i przebudowę pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,
- 3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:
 - a) bezpośrednia obsługa komunikacyjna dla wszystkich relacji skrzyżnych,
 - b) nawierzchnia jednoprzestrzenna;

- c) chodniki,
- d) ścieżki rowerowe,
- e) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,

5. Dla dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 ustala się:

1) przebieg linii rozgraniczającej oraz ich szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem:

- a) 1KDW, 26KDW i 30KDW – nie mniej niż 5,0 m,
- b) 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 34KDW, 36KDW, 37KDW, 41KDW i 42KDW – nie mniej niż 6,0 m,
- c) 2KDW, 10KDW, 14KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 35KDW i 43KDW – nie mniej niż 7,0 m,
- d) 3KDW, 13KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW i 19KDW - nie mniej niż 8,0 m,
- e) 15KDW – nie mniej niż 10,0 m,
- f) 38KDW – zmienna od 5,0 - 10,0 m,
- g) 39KDW – nie mniej niż 13,0 m,
- h) 40KDW – nie mniej niż 10,0 m;

2) budowę i przebudowę pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,

3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:

- a) bezpośrednia obsługa komunikacyjna dla wszystkich relacji skrzyżnych,
- b) nawierzchnia jednoprzestrzenna;
- c) chodniki,
- d) ścieżki rowerowe,
- e) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,

6. Dla ciągów pieszo - jezdnych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 ustala się:

1) przebieg linii rozgraniczającej oraz ich szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem:

- a) 1CPJ, 2CPJ, 3CPJ, 4CPJ, 6CPJ, 7CPJ, 9CPJ, 10CPJ, 11CPJ, 12CPJ, 13CPJ, 14CPJ, 15CPJ, 16CPJ i 17CPJ - nie mniej niż 5,0 m,
- b) 5CPJ - nie mniej niż 4,5 m,
- c) 8CPJ - nie mniej niż 4,0 m,
- d) 18CPJ - nie mniej niż 3,0 m;

2) budowę i przebudowę pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,

3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:

- a) bezpośrednia obsługa komunikacyjna dla wszystkich relacji skrzyżnych,
- b) nawierzchnia jednoprzestrzenna;
- c) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0 m, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury oraz ścieżek rowerowych,

7. Dla ciągów pieszych, o których mowa w ust. 1 pkt 5 ustala się:

- 1) przebieg linii rozgraniczającej oraz ich szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) 1CP - 3,0 m,
 - b) 2CP - 4,8 m,
 - c) 3CP, 4CP i 5CP - 5,0 m,
 - d) 6CP i 7CP - 6,0 m;
- 2) budowę i przebudowę do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,
- 3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:
 - a) dojścia,
 - b) nawierzchnia jednoprzestrzenna;
 - c) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 10,0 m, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury.

§ 17. W zakresie zasilania w energię elektryczną, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12, ustala się:

- 1) utrzymywanie istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych z możliwością ich przebudowy i prowadzenia działań remontowych w sposób nie kolidujący z przepisami odrębnymi, w tym z ustawą z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz z zakresu prawa wodnego;
- 2) budowę nowych linii średniego napięcia napowietrznych i kablowych z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,
 - b) w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową;
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZN, ZP, WS, WS1 przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) budowę nowych linii niskiego napięcia napowietrznych i kablowych, z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych,
 - b) w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową oraz terenów oznaczonych symbolem literowym ZP,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZN, WS, WS1 przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) budowę nowych stacji transformatorowych oraz oświetlenia ulicznego z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych,
 - b) w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym ZP;
- 5) w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi: MN, MN/ML, ML, UT i UP dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zakazem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12, ustala się:

- 1) utrzymywanie istniejących obiektów i urządzeń wodociągowych z możliwością ich przebudowy i prowadzenia działań remontowych w sposób nie kolidujący z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę i rozbudowę gminnej sieci wodociągowej z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
 - a) w terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych,
 - b) w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym ZP,
 - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZN i WS przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) minimalny parametr sieci wodociągowej: $\varnothing 90$,
- 4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12, ustala się:

- 1) utrzymywanie istniejących obiektów i urządzeń kanalizacyjnych z możliwością ich przebudowy i prowadzenia działań remontowych w sposób nie kolidujący z przepisami odrębnymi,
- 2) budowę i rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
 - a) w terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych,
 - b) w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym ZP,
 - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZN i WS przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) minimalny parametr sieci kanalizacji sanitarnej: $\varnothing 75$,
- 4) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do gminnej oczyszczalni ścieków, poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, poprzez sieć kanalizacji gminnej, w układzie grawitacyjnym, ciśnieniowym lub w układzie mieszanym,
- 5) zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu nieoczyszczonych ścieków,
- 6) dopuszcza się rozwiązania lokalne, w tym odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 20. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12, ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo, w granicach działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) w przypadku terenów zanieczyszczonych powierzchniowo nakaz uprzedniego ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszczalność gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, retencyjno – infiltrujących i studniach chłonnych w granicach działki budowlanej.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z energii ze źródeł odnawialnych, o których mowa w § 17 pkt 5, z zastosowaniem przepisów odrębnych.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się indywidualne źródła zasilania.

§ 23. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zakaz tworzenia składowisk odpadów na obszarze objętym planem,

- 2) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania a następnie wywóz zgodnie z regulacją lokalną,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów na terenach związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz działalnością usługową zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 24. 1. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z sieci istniejącej.

2. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych z zakresu łączności publicznej w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi: UT, UP, R, ZP i ZN, przy czym maksymalna wysokość obiektów telekomunikacyjnych nie może przekroczyć 15,0 m, przy uwzględnieniu ustaleń § 12.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi: MN, MN/ML, ML dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 25. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MN, 1aMN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w formie zabudowy wolnostojącej;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - zabudowa gospodarcza wolnostojąca oraz zabudowa garażowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny,
 - zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczalnej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, bądź jako wolnostojący budynek pod warunkiem realizacji budynku jednorodzinnego
 - obiekty małej architektury;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,04,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 11,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 7,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN i 4MN, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;

- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
- 7) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0 m,
- 8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0m,
- 9) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania, przebudowy oraz działań remontowych.

§ 26. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolami: 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML, 29ML, 30ML, 31ML, 32ML, 33ML, 34ML, 35ML, 36ML, 37ML, 38ML, 39ML, 40ML, 41ML, 42ML, 43ML, 44ML, 45ML, 46ML, 47ML, 48ML, 49ML, 50ML, 51ML, 52ML, 53ML, 54ML, 55ML, 56ML, 57ML i 58ML ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rekreacji indywidualnej realizowanej w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - drogi wewnętrzne,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - zabudowa gospodarcza i garażowa,
 - obiekty małej architektury,
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,5;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 7,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
- a) w odniesieniu do wszystkich terenów, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
 - b) dla terenów położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;
- 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 130°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0 m,
- 8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m,
- 9) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania, przebudowy oraz działań remontowych.

§ 27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolami: 1MN/ML, 2MN/ML, 3MN/ML, 4MN/ML, 5MN/ML, 6MN/ML, 7MN/ML i 8MN/ML ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w formie zabudowy wolnostojącej oraz zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - drogi wewnętrzne,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - zabudowa gospodarcza wolnostojąca oraz zabudowa garażowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny,
 - zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczalnej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, bądź jako wolnostojący budynek pod warunkiem realizacji budynku jednorodzinnego,
 - obiekty małej architektury;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,04,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 11,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 7,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
 - a) w granicach jednej działki budowlanej, w przypadku realizacji:
 - budynku jednorodzinnego zakazuje się realizacji budynku rekreacji indywidualnej;
 - budynku rekreacji indywidualnej zakazuje się realizacji budynku jednorodzinnego;
 - b) zakazuje się budowy budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej, na której znajduje się budynek jednorodzinny;

- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
- a) w odniesieniu do wszystkich terenów, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
 - b) dla terenów położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą:
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°
 - b) dla działek pod zabudowę rekreacji indywidualnej:
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 130°
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę:
- a) mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 1000 m²,
 - b) rekreacji indywidualnej: 1000 m²;
- 8) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0 m,
- 9) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m,
- 10) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania, przebudowy oraz działań remontowych.

§ 28. Dla terenów zabudowy usług publicznych z zakresu jednostki organizacyjnej służby więziennej oznaczonej symbolem **UP** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa tworząca jednostkę organizacyjną służby więziennej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty szkoleniowe z zakresu przeznaczenia podstawowego,
 - drogi wewnętrzne,
 - parkingi,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - zabudowa gospodarcza oraz zabudowa garażowa,
 - terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne;
 - obiekty małej architektury;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 75% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,06,
 - maksymalny: 0,9;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) maksymalna wysokość urządzeń budowlanych: 25 m,
 - c) dachy jednospadowe i dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia do 50°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
- a) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z technicznym zabezpieczeniem ochronnym i bezpieczeństwa jednostki organizacyjnej służby więziennej,
 - b) w odniesieniu do terenu, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę: 1000m²;
- 7) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0 m,
- 8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m,
- 9) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania, przebudowy oraz działań remontowych.

§ 29. Dla terenów zabudowy usług turystycznych oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT i 3UT ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych i usług hotelarskich w tym hoteli, moteli, ośrodków konferencyjnych, ośrodków szkoleniowych, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, kempingów i pól biwakowych;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne, związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym:
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - obiekty gastronomiczne,
 - stajnie,
 - drogi wewnętrzne,
 - parkingi,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - zabudowa gospodarcza oraz garażowa,
 - terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne;
 - obiekty małej architektury;
 - zbiorniki i oczka wodne,
 - zieleń urządzona;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,03,

- maksymalny: 0,9;

- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) maksymalna wysokość urządzeń budowlanych: 25 m,
 - c) dachy jednospadowe i dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia do 50°,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i budynków rekreacji indywidualnej,
 - e) obowiązujące linie zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UT zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
 - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UT obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 10, § 12 ust. 2 i ust. 4,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2UT obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2 i § 12 ust. 8,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 3UT obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2 i § 12 ust. 8,
 - d) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę: 1000 m²;
- 7) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0 m,
- 8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m,
- 9) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania, przebudowy oraz działań remontowych.

§ 30. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem R, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze bez prawa zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne;
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - zbiorniki wodne służące gospodarce rolnej,
 - drogi wewnętrzne służące jako dojazdy do gruntów rolnych,
 - budowle rolnicze,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90% działki budowlanej,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 15,0m,
- 4) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2.

§ 31. Dla terenów lasów oznaczonych symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy,
- 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów,
- 3) zakaz realizacji budynków,
- 4) dla obiektów służących gospodarce leśnej, z zastrzeżeniem pkt 3, określa się maksymalną wysokość wynoszącą 12 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95% powierzchni działki budowlanej.

§ 32. Dla terenu rolnego z dopuszczeniem dolesień oznaczonego symbolem ZLz ustala się:

- 1) przeznaczenie: rolne z dopuszczeniem wprowadzenia dolesień,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalna realizacja niekubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogu:
 - maksymalnej wysokości 12,0 m,
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 33. Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem WS ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia: tereny wód powierzchniowych, w tym rowów,
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji budynków;
 - b) zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż w lit. a, z wyjątkiem związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów, w tym związanych z realizacją urządzeń wodnych, stosownie do przepisów ustawy z zakresu prawa wodnego oraz z zastrzeżeniem lit. c, d oraz e;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami określonymi m.in. w: § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 23 i § 24 przy uwzględnieniu wymogów określonych w § 12 i § 13,
 - d) dopuszcza się przebudowę rowów, w tym ich przykrycie,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów,
 - f) dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 34. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS1 ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - tereny wód śródlądowych rzeki Bug i zieleni naturalnej,
 - droga wodna;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - zielen naturalna,
 - budowle przeciwpowodziowe, w tym wały przeciwpowodziowe, wraz z obiektami związanymi z nimi technicznie i funkcjonalnie,
 - urządzenia wodne w rozumieniu przepisów z zakresu prawa wodnego,
 - kąpieliska,
 - obiekty urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami określonymi m.in. w: § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 23 i § 24 przy uwzględnieniu wymogów określonych w § 12 i § 13;

- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) zakaz realizacji budynków;
 - b) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6,
 - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 35. Dla terenów zieleni publicznej oznaczonej symbolem ZP ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego terenów:
- zielen publiczna,
 - zielen urzadzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym:
- terenowe urzadzenia sportowo – rekreacyjne,
 - parki, place i skwery,
 - urzadzone place zabaw,
 - parkingi,
 - obiekty infrastruktury technicznej z wyłączeniem budynków,
 - obiekty malej architektury;
 - zbiorniki i oczka wodne;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) zakaz realizacji budynków,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. a: 12,0 m;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
- a) w granicach wszystkich terenów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2,
 - b) dla terenów położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8,
 - c) dopuszczalna realizacja obiektów i urzadzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

§ 36. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonej symbolem ZN ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: tereny zielen naturalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym:
- terenowe urzadzenia sportowo – rekreacyjne,
 - parki i skwery,
 - urzadzone place zabaw,
 - parkingi,
 - obiekty infrastruktury technicznej z wyłączeniem budynków,
 - obiekty malej architektury;

- zbiorniki i oczka wodne;

- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. a: 12,0 m;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
 - a) w granicach wszystkich terenów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2,
 - b) dla terenów położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8,
 - c) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

Rozdział 3.

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

§ 37. 1. Wskazuje się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tj. tereny:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ,
- 2) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem WS1,
- 3) zabudowy usług publicznych z zakresu jednostki organizacyjnej służby więziennej, oznaczonych symbolem UP.

2. Wskazuje się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL,
- 2) tereny zieleni publicznej oznaczonej symbolami: ZP.

Rozdział 4.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 38. Dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami uchwały.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 39. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) UP, UT, MN, MN/ML i ML – w wysokości 10%
- b) dla pozostałych terenów – w wysokości 0,1%.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 40. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somianka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Rakowski

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXVII/133/26 z dnia 28 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Popowo-Parcele - część południowa”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Popowo-Parcele - część południowa”, zwany dalej planem miejscowym, został opracowany w związku z uchwałą Nr XXXI/205/21 Rady Gminy Somianka z 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Popowo-Parcele - część południowa”.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 64 ust. 3 oraz 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami obowiązującymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka uchwalonego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z 26 czerwca 2020 r. Rada Gminy Somianka, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym, wraz z uzasadnieniem.

Głównym celem opracowania planu miejscowego było uporządkowanie przestrzenne i prawne terenów przy uwzględnieniu: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walorów architektonicznych i krajobrazowych; wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad

miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Realizacja ww. celu nastąpiło poprzez określenie m.in.:

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasad kształtowania krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ładem

przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne.

Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego mieć będą przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych.

Zgodnie z mającym zastosowanie w niniejszej sprawie rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W planie miejscowym nawiązując do istniejącego zagospodarowania terenu oraz istniejącego przeznaczenia terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

Na terenach MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):

Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w formie zabudowy wolnostojącej, z dopuszczeniem m.in. dróg wewnętrznych, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej, zabudowy gospodarczej, zabudowy usługowej i obiektów małej architektury;

Zasady zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej, wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy: minimalny: 0,04, maksymalny: 0,8;

Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość zabudowy usługowej 11,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 7,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich, nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Na terenach ML (tereny zabudowy rekreacji indywidualnej):

Przeznaczenie: tereny rekreacji indywidualnej realizowanej w formie zabudowy wolnostojącej, z dopuszczeniem m.in. dróg wewnętrznych, obiektów infrastruktury technicznej, zabudowy gospodarczej i garażowej, obiektów małej architektury;

Zasady zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej, wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,5;

Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 7,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich, nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Na terenach MN/ML (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej):

Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w formie zabudowy wolnostojącej oraz zabudowa rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem m.in. dróg wewnętrznych, obiektów infrastruktury technicznej, zabudowy: gospodarczej, garażowej i usługowej nieuciążliwej, obiektów małej architektury;

Zasady zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej, wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy: minimalny: 0,04, maksymalny: 0,8;

Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość zabudowy usługowej 11,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 7,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich, nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Na terenach UP (tereny zabudowy usług publicznych z zakresu jednostki organizacyjnej służby więziennej):

Przeznaczenie: zabudowa tworząca jednostkę organizacyjną służby więziennej, z dopuszczeniem m.in. obiektów szkoleniowych z zakresu przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, zabudowy

gospodarczej i garażowej, terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, obiektów małej architektury, dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z technicznym zabezpieczeniem ochronnym i bezpieczeństwa jednostki organizacyjnej służby więziennej;

Zasady zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy 75% powierzchni działki budowlanej, wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy: minimalny: 0,06, maksymalny: 0,9;

Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m przy czym maksymalna wysokość dla urządzeń budowlanych: 25 m, dachy jednospadowe i dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia do 50°, nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Na terenach UT (tereny zabudowy usług turystycznych):

Przeznaczenie: zabudowa usług turystycznych i usług hotelarskich w tym hoteli, moteli, ośrodków konferencyjnych, ośrodków szkoleniowych, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, kempingów i pól biwakowych, z dopuszczeniem m.in. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m², obiektów gastronomicznych, stajni, dróg wewnętrznych, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, zabudowy gospodarczej oraz garażowej, terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, obiektów małej architektury; zbiorników i oczek wodnych, zieleni urządzonej;

Zasady zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej, wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy: minimalny: 0,03, maksymalny: 0,9;

Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m przy czym maksymalna wysokość urządzeń budowlanych: 25 m, dachy jednospadowe i dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia do 50°, zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i budynków rekreacji indywidualnej, obowiązujące linie zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UT zgodnie z rysunkiem planu.

Na terenach R (tereny rolnicze):

Przeznaczenie: tereny rolnicze bez prawa zabudowy kubaturowej, m.in. z dopuszczeniem obiektów infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych służących gospodarce rolnej, dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do gruntów rolnych i budowli rolniczych;

Zasady zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90% działki budowlanej;

Zasady zabudowy: maksymalna wysokość budowli rolniczych: 15,0 m.

Na terenach ZL (tereny lasów):

Przeznaczenie: lasy, z dopuszczeniem obiektów służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów;

Zasady zagospodarowania i zabudowy: zakaz realizacji budynków, przy czym dla pozostałych obiektów służących gospodarce leśnej z maksymalną wysokością 12 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 95% powierzchni działki budowlanej.

Na terenach ZLz (tereny rolne z dopuszczeniem dolesień):

Przeznaczenie: tereny rolne z dopuszczeniem wprowadzenia dolesień;

Zasady zagospodarowania i zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczalną realizacją niekubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogu: maksymalnej wysokości 12,0 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 90% powierzchni działki budowlanej.

Na terenach WS (tereny wód powierzchniowych):

Przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych, w tym rowów,

Zasady zagospodarowania i zabudowy: zakaz realizacji budynków, a także innych obiektów budowlanych za wyjątkiem związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów, w tym związanych z realizacją urządzeń wodnych, stosownie do przepisów ustawy z zakresu prawa wodnego, a także z dopuszczeniem: realizacji obiektów infrastruktury technicznej, przebudowy rowów, w tym ich przykrycia, lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów, wykorzystania rowów, jako odbiorników wód opadowych, przy zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 90% powierzchni działki budowlanej.

Na terenach WS1 (tereny wód powierzchniowych śródlądowych):

Przeznaczenie: tereny wód śródlądowych rzeki Bug i zieleni naturalnej i drogi wodnej, z dopuszczeniem budowli przeciwpowodziowych, w tym wałów przeciwpowodziowych, wraz z obiektami związanymi z nimi technicznie i funkcjonalnie, urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów z zakresu prawa wodnego, kąpielisk i obiektów urządzeń infrastruktury technicznej;

Zasady zagospodarowania i zabudowy: zakaz realizacji budynków, przy zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 90% powierzchni

działki budowlanej.

Na terenach ZP (tereny zieleni publicznej):

Przeznaczenie: tereny zieleni publicznej i urządzonej, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, parków, placów i skwerów, urządzonych placów zabaw, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem budynków, obiektów małej architektury, zbiorników i oczek wodnych;

Zasady zagospodarowania i zabudowy: zakaz realizacji budynków, maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 12 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej.

Na terenach ZN (tereny zieleni naturalnej):

Przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej, z dopuszczeniem: terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, parków i skwerów, urządzonych placów zabaw, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem budynków, obiektów małej architektury, zbiorników i oczek wodnych;

Zasady zagospodarowania i zabudowy:

zakaz realizacji budynków, maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 12 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego określa obsługę komunikacyjną poprzez:

- drogę publiczną klasy zbiorczej: KDZ fragmentarycznie położoną w granicach planu miejscowego;
- drogi publiczne klasy lokalnej: KDL;
- drogi wewnętrzne: KDW;
- ciągi pieszo – jezdne: CPJ;
- ciągi piesze: CP.

Ustanawiając ww. zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somianka, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, od terenów leśnych i innych elementów zagospodarowania.

W planie miejscowym uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu

uchwały przepisów m.in. dotyczących m.in. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem, poprzez sformułowanie odpowiednich kwalifikacji terenu na obszarze objętym planem miejscowym. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji. Dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a także z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

W obszarze objętym planem miejscowym nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III.

W obszarze objętym planem miejscowym występują grunty leśne, chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), dla których uzyskano stosowne decyzje na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W obszarze objętym planem stwierdzono występowanie następujących stanowisk archeologicznych:

- AZP 50-67/47;
- AZP 50-67/48;
- AZP 50-67/49;
- AZP 50-67/50.

W granicach obszaru objętego planem, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UT, zlokalizowany jest zespół pałacowo – parkowy obejmujący:

- neogotycki pałac z oficyną oraz murowaną stajnią z XVIII w.,
- park z 1 poł. XIX w.

Zespół pałacowo – parkowy, wpisany został do rejestru zabytków pod numerem rejestrowym A-391 z 18 listopada 1959 r. i z 18 grudnia 1978 r. Plan ustala ochronę pałacu poprzez jego adaptację, z równoczesnym zakazem jego nadbudowy, rozbudowy oraz rozbiórki. Ponadto plan ustala ochronę przedpoła pałacu, poprzez odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. W granicach zespołu pałacowo – parkowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są uwzględniane głównie na etapie realizacji zabudowy

i uzyskiwania zgód na zabudowę poszczególnych terenów. Niemniej jednak również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, czy też nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji gminnej.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów turystycznych, czy też użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu miejscowego. Plan zabezpiecza potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, określonych dla poszczególnych terenów.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, walorami ekonomicznymi są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Przyjęte rozstrzygnięcia przestrzenne dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniając ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące na danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu.

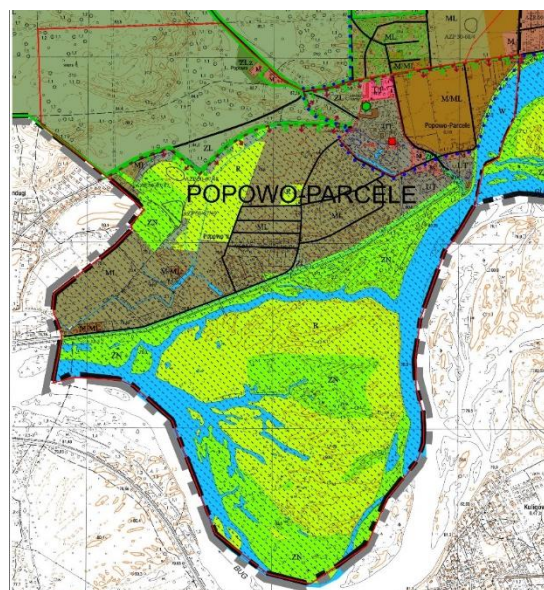
Ustalenia planu miejscowego wpisują się w ustalenia obowiązującego studium. Poniżej przedstawiono wyrys z obowiązującego studium z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym.

Zgodnie ze studium:

▪ **Na terenach M/ML (tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej):**

Kierunek polityki przestrzennej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i letniskowa w ramach rekreacji indywidualnej;

Wytyczne do planu miejscowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe i zabudowa rekreacji indywidualnej; obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 500 m² z wyłączeniem nowych obiektów położonych w granicach obszaru Natura 2000 (zakaz ten nie dotyczy ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego); urzędnia infrastruktury technicznej; dopuszczalna zabudowa zagrodowa i budynki zamieszkania zbiorowego; Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu: zakaz realizacji obiektów



usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi (z zakresu ochrony środowiska); Parametry i wskaźniki urbanistyczne: powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: min.50% dla zabudowy letniskowej, min. 25% dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej; min.20% dla zabudowy usługowej, w tym także z zakresu usług publicznych i użyteczności publicznej; w przypadku zabudowy o funkcjach mieszanych minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej winien zostać przyjęty według wskaźnika o mniejszej wartości; należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe: na każde 250,0 m² powierzchni użytkowej dla usług, na 4 miejsca konsumpcyjne, na 1 lokal mieszkalny, na 1 budynek rekreacji indywidualnej; wysokość zabudowy do 12 m z wyłączeniem urządzeń budowlanych; Parametry i wskaźniki urbanistyczne w granicach obszaru Natura 2000: powierzchnia biologicznie czynna na poziomie: min. 75% dla zabudowy letniskowej, min. 70% dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej, w tym także z zakresu usług publicznych i użyteczności publicznej; w przypadku zabudowy o funkcjach mieszanych minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej winien zostać przyjęty według wskaźnika o mniejszej wartości; wskaźniki miejsc parkingowych i wysokość zabudowy zgodnie z parametrami dla obszaru M/ML; powyższe wskaźniki nie znajdują zastosowania dla zabudowy już istniejącej i objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla których można przyjąć wskaźnik niższy (dla PBC) lub wyższy (w odniesieniu do wysokości) wynikający z istniejącego zagospodarowania oraz zabudowy, a także z ustaleń samego planu miejscowego;

▪ **Na terenach ML (tereny zabudowy letniskowej):**

Kierunek polityki przestrzennej: zabudowa letniskowa; Wytyczne do planu miejscowego: dominująca zabudowa letniskowa, z dopuszczeniem, jedynie jako uzupełnienie, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwej usługowej; urządzenia infrastruktury technicznej; Parametry i wskaźniki urbanistyczne: powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min. 30%; wysokość zabudowy niska - do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne; Parametry i wskaźniki urbanistyczne w granicach obszaru Natura 2000: powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min. 75% dla zabudowy letniskowej; wysokość zabudowy zgodnie z parametrami dla obszaru ML; powyższe wskaźniki nie znajdują zastosowania dla zabudowy już istniejącej i objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla których można przyjąć wskaźnik niższy (dla PBC) lub wyższy (w odniesieniu do wysokości) wynikający z istniejącego zagospodarowania oraz zabudowy, a także z ustaleń samego planu miejscowego;

▪ **Na terenach UT (tereny usług turystyki, rekreacyjno – wypoczynkowe):**

Kierunek polityki przestrzennej: usługi turystyki, ośrodki: wczasowe, szkoleniowe, konferencyjne, hotele, motele, pensjonaty, usługi sportu itp.; zabudowa rekreacji indywidualnej; urządzenia infrastruktury technicznej; Wytyczne do planu miejscowego oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu dla rekreacji indywidualnej: powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min. 40%; wysokość zabudowy niska - do 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; Wytyczne do planu miejscowego oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu dla usług turystyki: powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min. 20%; wysokość zabudowy do 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (z wyłączeniem urządzeń budowlanych); Wytyczne do planu miejscowego oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu dla terenów rekreacyjno – sportowych: powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min.15%; wysokość zabudowy do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (z wyłączeniem urządzeń budowlanych oraz terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych);

▪ **Na terenach UP (tereny usług publicznych):**

Kierunek polityki przestrzennej: usługi publiczne oraz budynki użyteczności publicznej, a także zamieszkania zbiorowego; Wytyczne do planu miejscowego oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu: tereny wyznaczone do realizacji usług publicznych oraz budynków użyteczności publicznej, a także innych celów publicznych oraz budynków zamieszkania zbiorowego (ośrodki konferencyjno – wypoczynkowe itp.); maksymalna wysokość nowej zabudowy 15 metrów i nie więcej niż 5 kondygnacji, z wyłączeniem urządzeń budowlanych; minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%;

▪ **Na terenach ZL (tereny lasów):**

Kierunek polityki przestrzennej: lasy; Wytyczne do planu miejscowego: lasy, leśniczówki, obszary funkcjonalnie związane z prowadzeniem gospodarki leśnej; Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu: możliwość zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi (o lasach); zakaz realizacji wszelkiej zabudowy z wyłączeniem przepisów odrębnych; dopuszczalna realizacja inwestycji celu publicznego z wyłączeniem obiektów kubaturowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych; dopuszczalne zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji; maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej dopuszczonej w przepisach odrębnych z zakresu lasów 12 m;

▪ **Na terenach ZP (tereny parków i zieleni urządzonej):**

Kierunek polityki przestrzennej: parki, zieleń urządzona; Wytyczne do planu miejscowego: parki, zieleń urządzona, obiekty budowlane związane z przeznaczeniem podstawowym; w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską - zabudowa oraz zagospodarowanie terenu na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków; Parametry i wskaźniki urbanistyczne: maksymalna wysokość zabudowy 12 m lub według stanu istniejącego; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%; dla obszarów objętych ochroną konserwatorską parametry i wskaźniki urbanistyczne winny zostać ustalone w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

▪ **Na terenach R (tereny upraw polowych i ogrodniczych, łąk i pastwisk):**

Kierunek polityki przestrzennej: tereny rolne z ograniczoną zabudową; Wytyczne do planu miejscowego oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu: zakaz zabudowy z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury oraz inwestycji związanych ze złożami kopalin objętych własnością górniczą; dopuszczalne zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, a także budowa nowych budynków mieszkalnych, gospodarskich i inwentarskich jedynie w ramach istniejących siedlisk;

Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu: maksymalna wysokość zabudowy 15 m; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;

▪ **Na terenach ZN (tereny zieleni naturalnej):**

Kierunek polityki przestrzennej: tereny zieleni naturalnej; Wytyczne do planu miejscowego oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu: zakaz zabudowy z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury oraz inwestycji związanych ze złożami kopalin objętych własnością górniczą; dopuszczalne zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji;

▪ **Na terenach ZLz (tereny pod zalesienie):**

Kierunek polityki przestrzennej: tereny pod zalesienie; Wytyczne do planu miejscowego oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu: zakaz zabudowy kubaturowej;

▪ **Na terenach W (tereny wód):**

Kierunek polityki przestrzennej: tereny wód śródlądowych;

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Po przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektu planu.

Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu miejscowego uzyskał akceptację co do przyjętych rozwiązań przestrzennych.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia 2026 r. do 11 lutego 2026 r. Dyskusja publiczna nad projektem planu miejscowego odbyła się 10 lutego 2026 r. Termin na wniesienie uwag ustalono na 3 marca 2026 r.

Do projektu planu miejscowego wpłynęło łącznie 18 uwag, w tym 17 w ustawowym terminie oraz 1 po terminie.

Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.). Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Somianka. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania, stwierdza się, że nie sporządzono przedmiotowej analizy. Z kolei sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowy wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę - dla inwestycji wymagających takiej decyzji. Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.): *„Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”*

Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy. Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne czynniki egzogeniczne.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały. Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. przepisami ustawy: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej, Prawo ochrony środowiska i o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, na zasadach określony w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska (BAT).

Przewodniczący Rady Gminy

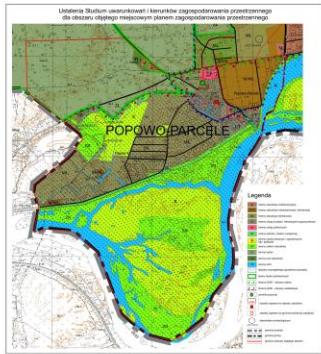
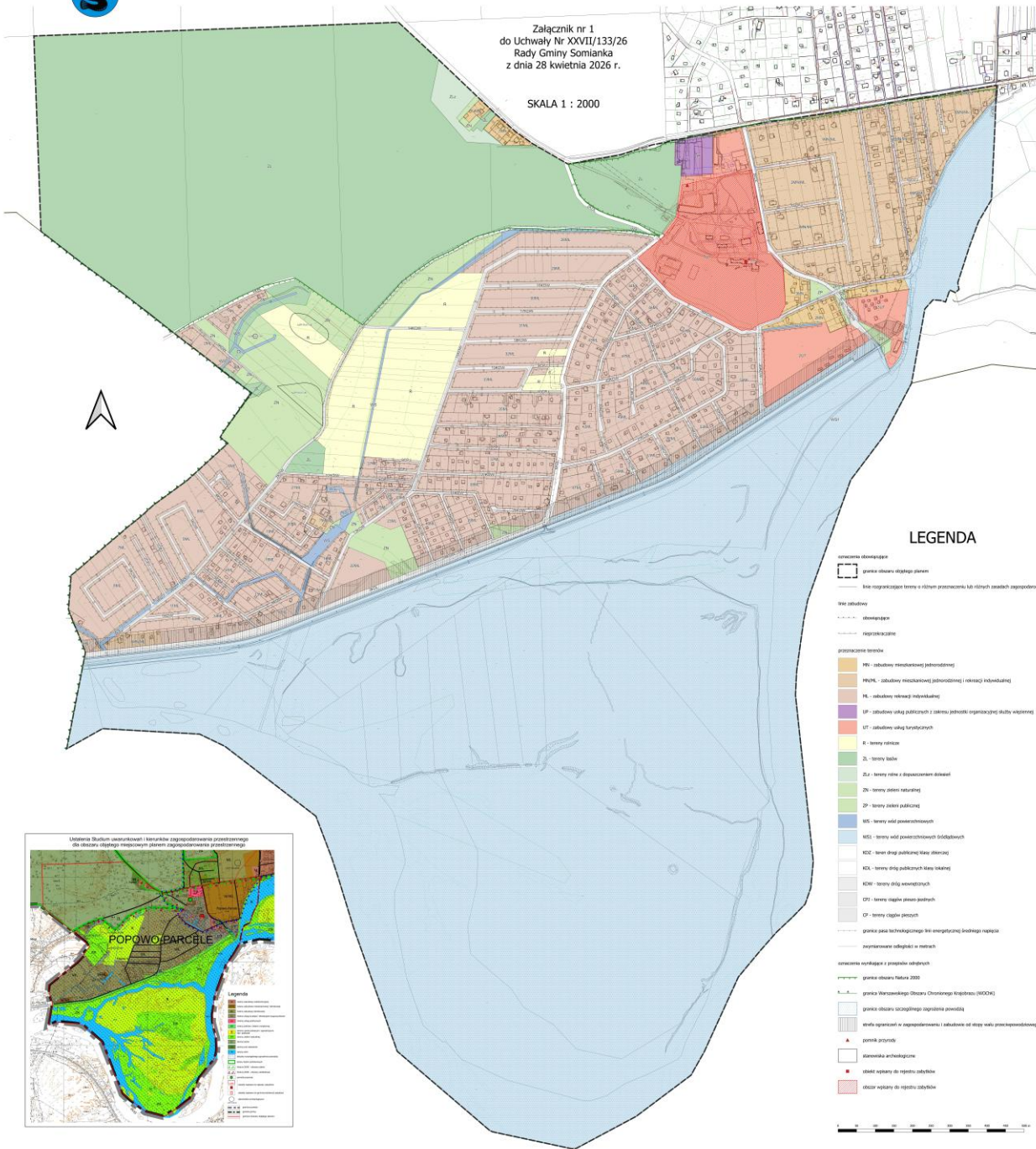
Robert Rakowski



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POPOWO-PARCELE - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVII/133/26
Rady Gminy Somianka
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

SKALA 1 : 2000



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVII/133/26
Rady Gminy Somianka
z dnia 28 kwietnia 2026 r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POPOWO-PARCELE – CZĘŚĆ POŁUDNIOWA**

Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbyło się w terminie od 21.01.2026 r. do 11.02.2026 r.

Termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do 03.03.2026 r.

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		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	05.02.2026 r.	K.B., D.B. – uwaga nr 1	Wniosek o pozostawienie dz. nr 311 jako teren zabudowy mieszkalnej. Zakwalifikowanie działki na cele zgodne z oznaczeniem MN/ML	Dz. 311 Popowo-Parcele	47ML		uwaga nieuwzględniona	Zakwalifikowanie działki na cele MN/ML byłoby niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy letniskowej.
2.	10.02.2026 r.	M.O., P.O. – uwaga nr 2	Zmiana przeznaczenia działek nr 773 i 774 z terenu R-tereny rolnicze na ML-tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Działka jest zabudowana budynkiem rekreacji indywidualnej.	Dz. 773, 774 Popowo-Parcele	R		uwaga nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia terenu na ML byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny R - upraw polowych i ogrodniczych, łąk i pastwisk

3.	12.02.2026 r.	B.M. – uwaga nr 3	Zmiana przeznaczenia części terenu oznaczonego w proj. MPZP symbolem ML3 (sektora ograniczonego ulicami Sosnowa-Lipowa-Dębowa-wał przeciwpowodziowy Bugu) na teren o przeznaczeniu M/ML	Teren oznaczony w projekcie MPZP symbolem ML3 (sektor ograniczony ulicami Sosnowa-Lipowa-Dębowa-wał przeciwpowodziowy Bugu) z wyłączeniem działek: 367 i 368	41-57 ML		uwaga nieuwzględniona	Uwaga dotyczy części terenu oznaczonego w projekcie MPZP symbolem ML3 - sektora ograniczonego ulicami Sosnowa - Lipowa-Dębowa - wał przeciwpowodziowy Bugu. W powyższym sektorze ulic nie występuje symbol planistyczny ML3 . Zmiana przeznaczenia całego sektora byłaby niezgodna z ustaleniami Studium.
				Dz. 367, 368	52 ML		uwaga nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia terenu na cele MN/ML byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy lotniskowej.
4.	16.02.2026 r.	K.B., D.B. – uwaga nr 4	Wniosek o pozostawienie dz. nr 311 jako teren zabudowy mieszkalnej. Zakwalifikowanie działki na cele zgodne z oznaczeniem MN/ML	Dz. 311 Popowo-Parcele	47ML		uwaga nieuwzględniona	Zakwalifikowanie działki na cele MN/ML byłoby niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy lotniskowej.
5.	23.02.2026 r.	M.G., G.G. – uwaga nr 5	Działki wnioskowane były jako budowlane. Prośba o przychylenie się do wniosku. Planowane jest postawienie domu jednorodzinnego i zamieszkanie całoroczne w tej miejscowości	Dz. 135, 155 Popowo-Parcele	R		uwaga nieuwzględniona	Przeznaczenie działek na cele budowlane byłoby niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny R - upraw polowych i ogrodniczych, łąk i pastwisk.

6.	24.02.2026 r.	M.J. – uwaga nr 6	Wniosek o przeznaczenie działek 129 i 149 pod zabudowę letniskową	Dz. 129, 149 Popowo-Parcele	R		uwaga nieuwzględniona	Przeznaczenie działek pod zabudowę letniskową byłoby niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny R - upraw polowych i ogrodniczych, łąk i pastwisk.
7.	02.03.2026 r.	D.B. – uwaga nr 7	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. 122/40 z zabudowy letniskowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całorocznej	Dz. 122/40 Popowo-Parcele	35ML		uwaga nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całorocznej byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy letniskowej.
8.	02.03.2026 r.	U.B., A.B. – uwaga nr 8	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. 122/13 z zabudowy letniskowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całorocznej	Dz. 122/13 Popowo-Parcele	36ML		uwaga nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całorocznej byłoby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy letniskowej.
9.	02.03.2026 r.	U.S. – uwaga nr 9	Objęcie działki o nr 387 zabudową rekreacji indywidualnej jest wysoce krzywdzące właścicieli działki, bowiem ogranicza prawo własności oraz obniża jej wartość. Wydanie pisemnych wyjaśnień w przedmiocie objęcia obszarów 7MN/ML i 8MN/ML zabudową	Dz. 387 Popowo-Parcele	55ML		uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z ustaleniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. które dla tego terenu wskazuje funkcję ML - tereny zabudowy letniskowej. Tereny 7MN/ML i 8MN/ML zostały objęte przeznaczeniem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, zgodnie z ustaleniami

			<p>mieszkaniową jednorodzinną/zabudową rekreacji indywidualnej.</p> <p>Wydanie pisemnych wyjaśnień w przedmiocie podstaw objęcia dz. 387 strefą rekreacji indywidualnej ML oraz szczegółowe wyjaśnienie skutków objęcia przedmiotowej działki strefą rekreacji indywidualnej, jak również zdefiniowanie pojęcia strefa rekreacji indywidualnej (ML), zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 4 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie Wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>				<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tych terenów ustaliło funkcje MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.</p> <p>Podstawą objęcia dz. 387 przeznaczeniem ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tego terenu wskazuje funkcję ML – tereny zabudowy letniskowej.</p> <p>Kwestie rozpatrzenia uwag regulują przepisy ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m. in. w ramach art. 7, art. 17 pkt 11, 12, 13, art. 17a.</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie Wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: <i>„§12. 1. Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.”</i></p>	
10.	03.03.2026 r.	B.B. – uwaga nr 10	Zmiana przeznaczenia terenu 43ML (tereny zabudowy rekreacji indywidualnej) na MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub alternatywnie na MN/ML-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Dz. 416 Popowo-Parcele Teren 43ML projektu MPZP	43ML		uwaga nieuwzględniona	<p>Zmiana przeznaczenia terenu na cele MN lub MN/ML byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r.</p> <p>Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy letniskowej.</p>

			<p>Dokonanie korekty rysunku planu w części dot. przebiegu dróg 12CPJ, 15KDW, 20KDW w celu zgodności z rzeczywistym układem ulic Środkowa i Jarzębinowa.</p> <p>Wyjaśnienie i wyeliminowanie sprzeczności między rysunkiem studium (ASzGP oznaczony niebieskimi liniami przerywanymi) a postanowieniem Wód Polskich.</p> <p>Uzasadnienie decyzji o wyznaczeniu stref 7MN/ML oraz 8MN/ML jako terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej.</p> <p>Wskazanie podstaw faktycznych i prawnych zakwalifikowania działki 416 do strefy rekreacji indywidualnej.</p>					<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa docelowe linie rozgraniczające dróg, nie zaś odzwierciedla ich aktualnego stanu.</p> <p>W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego, na etapie składania wniosków, wpłynęły wnioski dot. regulacji ciągów komunikacyjnych.</p> <p>Uwaga bezpodstawna, nie dotyczy MPZP</p> <p>Tereny 7MN/ML i 8MN/ML zostały objęte przeznaczeniem „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej”, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tych terenów ustaliło funkcje MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.</p> <p>Podstawą objęcia dz. 416 przeznaczeniem ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tego terenu wskazuje funkcję ML – tereny zabudowy letniskowej.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--

								Brak wniosku złożonego do projektu MPZP w celu zmiany przeznaczenia na inną funkcję.
11.	02.03.2026 r.	J.R. – uwaga nr 11	<p>Zmiana przeznaczenia terenu zabudowy rekreacji indywidualnej ML na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN ew. dopuszczenie funkcji mieszkaniowej całorocznej jako przeznaczenia podstawowego lub równorzędnego</p> <p>Wydanie pisemnych wyjaśnień w przedmiocie objęcia obszarów 7MN/ML i 8MN/ML zabudową mieszkaniową jednorodzinną/ zabudową rekreacji indywidualnej</p> <p>Wydanie pisemnych wyjaśnień w przedmiocie podstaw objęcia dz. 519/17 strefą rekreacji indywidualnej ML oraz szczegółowe wyjaśnienie skutków objęcia przedmiotowej działki strefą rekreacji indywidualnej, jak również zdefiniowanie pojęcia strefa rekreacji indywidualnej (ML), zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 4 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie</p>	Dz. 519/17 Popowo-Parcele	38ML		uwaga nieuwzględniona	<p>Zmiana przeznaczenia terenu na cele MN byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r.</p> <p>Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy letniskowej.</p> <p>Tereny 7MN/ML i 8MN/ML zostały objęte przeznaczeniem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tych terenów ustaliło funkcje MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.</p> <p>Podstawą objęcia dz. 519/17 przeznaczeniem ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tego terenu wskazuje funkcję ML – tereny zabudowy letniskowej.</p> <p>Kwestie rozpatrzenia uwag regulują przepisy ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m. in. w ramach art. 7, art. 17 pkt 11, 12, 13, art. 17a.</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu</p>

			Wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego					miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „§12. 1. Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.”
12.	02.03.2026 r.	Ośrodek Szkolenia Służby Więziennej w Popowie – uwaga nr 12	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki 53/3 z usług publicznych z zakresu jednostki penitencjarnej UP na usługi turystyczne UT. Na działce planowana jest inwestycja polegająca na budowie bud. hotelowego finansowanego ze środków z programu modernizacji służby więziennej na lata 2027-2029.	Dz. 53/3 Popowo-Parcele	UP	Uwaga uwzględniona		Uwzględniono poprzez zmianę linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1UT
	03.03.2026 r.		Propozycja zmian w: §6 pkt 4 UP – zabudowy usług publicznych z zakresu jednostki organizacyjnej służby więziennej	UP	UP	Uwaga uwzględniona		Uwzględniono poprzez dokonanie korekty zapisu przeznaczenia zgodnie ze złożoną uwagą.
			Propozycja zmian w: §28 Dla terenów zabudowy usług publicznych z zakresu jednostki organizacyjnej służby więziennej oznaczonej symbolem UP ustala się: 1) W zakresie przeznaczenia terenów: a) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa tworząca jednostkę organizacyjną			Uwaga uwzględniona		

			<p>slużby więziennej;</p> <p>b) Dodaje się - różne obiekty szkoleniowe.</p> <p>W ust.4) pkt a) skreśla się „zakładu karnego” i dodaje „jednostki organizacyjnej służby więziennej.</p>					
			<p>Propozycja zmian w: §10 ust.1 pkt 1) skreśla się wyrazy „z oficyną oraz murowaną stajnią z XVIIIw.”</p>	1UT	1UT		Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu uzyskał uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
			<p>Obszary 1UT i 3UT zmienić na usługi publiczne UP</p>	1UT, 3UT	1UT, 3UT		Uwaga nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia terenów 1UT i 3 UT na cele UP byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r.
13.	03.03.2026 r.	Krajowy Zasób Nieruchomości – uwaga nr 13	Wniosek o obniżenie stawki opłaty planistycznej z 10% do 1% symbolu planistycznego UT.	Dz. 90 Popowo-Parcele	UT		Uwaga nieuwzględniona	Wartość renty planistycznej winna uwzględniać faktyczną możliwość jej pobrania stosownie do wymogu art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 36 ust. 4 obligującą do pobrania takowej opłaty
14.	03.03.2026 r.	D.N. – uwaga nr 14	Ujęcie działki 166/9 jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tzw. MN/ML	Dz. 166/9 Popowo-Parcele	17ML		Uwaga nieuwzględniona	<p>Zmiana przeznaczenia działki na cele MN/ML byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r.</p> <p>Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy lotniskowej.</p>
15.	03.03.2026 r.	M.O., P.O. – uwaga nr 15	Zmiana przeznaczenia działek nr 773 i 774 z terenu R-tereny	Dz. 773, 774 Popowo-Parcele	R		Uwaga nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia działek pod zabudowę rekreacji indywidualnej byłaby

			rolnicze na ML-tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Działka jest zabudowana budynkiem rekreacji indywidualnej.					niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny R - upraw polowych i ogrodnich, łąk i pastwisk.
16.	03.03.2026 r.	B.W. – uwaga nr 16	<p>Proszę o uwzględnienie w projekcie MPZP mojej nieruchomości jako MN/ML. Zameldowanie i zamieszkanie na stałe w domu jednorodzinnym.</p> <p>Wnoszę o pisemne wyjaśnienia w przedmiocie objęcia obszarów 7MN/ML i 8MN/ML zabudową mieszkaniową jednorodzinną rekreacji indywidualnej.</p> <p>Wnoszę o pisemne wyjaśnienie podstaw objęcia dz. 169/36 strefą rekreacji indywidualnej ML oraz wyjaśnienie skutków objęcia ww. działki strefą rekreacji indywidualnej, oraz definiowania tego pojęcia, zgodnie z wytycznymi zawartymi w</p>	Dz. 169/36 Popowo-Parcele	15ML		Uwaga nieuwzględniona	<p>Zmiana przeznaczenia działki na cele MN/ML byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r.</p> <p>Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy letniskowej.</p> <p>Tereny 7MN/ML i 8MN/ML zostały objęte przeznaczeniem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tych terenów ustaliło funkcje MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.</p> <p>Podstawą objęcia dz. 169/36 przeznaczeniem ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tego terenu wskazuje funkcję ML – tereny zabudowy letniskowej.</p> <p>Kwestie rozpatrzenia uwag regulują przepisy ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu</p>

			§ 4 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.					przestrzennym, w tym m. in. w ramach art. 7, art. 17 pkt 11, 12, 13, art. 17a. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „§12. 1. Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.”
17.	03.03.2026 r.	K.S. – uwaga nr 17	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki z symbolu ML na symbol MN/ML Wnoszę o wydanie pisemnych wyjaśnień w przedmiocie objęcia obszarów 7MN/ML i 8MN/ML zabudową mieszkaniową jednorodzinną/ zabudową rekreacji indywidualnej Wnoszę o wydanie pisemnych wyjaśnień w przedmiocie podstaw objęcia dz. 401 strefą rekreacji indywidualnej (ML) oraz szczegółowe wyjaśnienie skutków objęcia przedmiotowej działki strefą	Dz. 401 Popowo-Parcele	54ML		Uwaga nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia działki na cele MN/ML byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r. Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy letniskowej. Tereny 7MN/ML i 8MN/ML zostały objęte przeznaczeniem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tych terenów ustaliło funkcje MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej. Podstawą objęcia dz. 401 przeznaczeniem ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tego terenu wskazuje funkcję ML – tereny zabudowy letniskowej.

			rekreacji indywidualnej (ML), zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 4 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.					<p>Kwestie rozpatrzenia uwag regulują przepisy ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m. in. w ramach art. 7, art. 17 pkt 11, 12, 13, art. 17a.</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: <i>„§12. 1. Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.”</i></p>
18.	04.03.2026 r. Uwaga złożona po terminie	A.O. – uwaga nr 18	Zwracam się z wnioskiem o zmianę statusu działki rekreacyjnej na budowlaną. Na działce jest usadowiony dom jednorodzinny.	Dz. 360 Popowo-Parcele	51ML		Uwaga nieuwzględniona	<p>Zmiana przeznaczenia działki na cele MN byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka, podjętego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z dnia 20.06.2020 r.</p> <p>Studium dla tego terenu wskazuje funkcję: tereny ML – tereny zabudowy letniskowej.</p>

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Rakowski

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVII/133/26
Rady Gminy Somianka
z dnia 28 kwietnia 2026 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zm.);

2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, ze zm.).

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Rakowski

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVII/133/26

Rady Gminy Somianka

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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