



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2024 r.

Poz. 8146

### UCHWAŁA NR III/28/2024 RADY GMINY ANDRZEJEWO

z dnia 28 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu cmentarza w miejscowości Andrzejewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą nr XXXII/225/2022 Rady Gminy Andrzejewo z dnia 7 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu cmentarza w miejscowości Andrzejewo oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrzejewo przyjętych uchwałą Nr XXIV/87/04 Rady Gminy Andrzejewo z dnia 31 grudnia 2004 r. oraz zmienionych uchwałami: Nr IX/45/11 Rady Gminy Andrzejewo z dnia 18 lipca 2011 r. i Nr XXXV/238/2022 Rady Gminy Andrzejewo z dnia 30 listopada 2022 r., Rada Gminy Andrzejewo uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **rejonu cmentarza w miejscowości Andrzejewo**, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

**§ 2.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) strefa 50 m od granic cmentarzy;
- 7) strefa 150 m od granic cmentarzy;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 9) strefa gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych;
- 10) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) części cmentarza rzymsko-katolickiego wpisane do rejestru zabytków;
- 2) ogrodzenie cmentarza grzebalnego z bramą wpisane do rejestru zabytków;
- 3) kaplica cmentarna wpisana do rejestru zabytków;
- 4) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

- 5) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) numer stanowiska archeologicznego w siatce Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **powierzni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu zapewniającą naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, grunt pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 5) **powierzni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) **strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych** – należy przez to rozumieć grunty rolne stanowiące użytki rolne klas bonitacyjnych od I do III, dla których nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 11) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2.** **Przeznaczenie terenów**

§ 5.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki – **UE-US-UK**;
- 3) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;

- 4) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 6) teren komunikacji pieszej – **KPP**;
- 7) teren parkingu – **KOP**;
- 8) teren placu lub rynku – **KOR**;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
- 10) teren zabudowy zagrodowej – **RZM**;
- 11) teren akwakultury i obsługi rybactwa – **RA**;
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 13) teren lasu – **L**;
- 14) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
- 15) teren cmentarza czynnego – **CC**.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: UE-US-UK, 1KDD, 2KDD, 3KDD, KPP, KOR, ICC, 2CC stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem KDZ, stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6.1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9.

2. Ustala się sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) budowli:
  - a) z zakresu łączności publicznej: 70 m,
  - b) rolniczych: 15 m,
  - c) nie wymienionych w lit. a-b: 10 m.

4. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- 1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
- 2) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu;
- 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych na budynkach usługowych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.

5. Ustala się geometrię dachów:

- 1) budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°;
- 2) budynków nie wymienionych w pkt 1:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°.

6. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:

- 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
- 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

#### **Rozdział 4.**

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

§ 7. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem:

- 1) przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych na terenach oznaczonych symbolem RZM.

3. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

6. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się zasady:

- 1) odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 2) podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 3) oczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §12 ust. 9–10.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MNW, RZM jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”;
- 2) UE-US-UK jako terenu „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,  
- w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z §9 ust. 1 i rysunkiem planu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 8. 1. Wskazuje się na rysunku planu obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków: części cmentarza rzymsko-katolickiego, kaplica cmentarna oraz ogrodzenie cmentarza grzebalnego z bramą (numer rejestru A-637), dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Wskazuje się na rysunku planu obiekt (kapliczkę przydrożną) oraz obszar (cmentarz rzymsko-katolicki) ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

§ 9. 1. Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione, wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.

2. Ustala się strefę 50 m od granic cmentarzy określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

3. Ustala się strefę 150 m od granic cmentarzy określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy nakazuje się zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia lub dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę oraz zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia lub potrzeb gospodarczych.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalne powierzchnie działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6 m lub pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

## **Rozdział 8.**

### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu na teren drogi publicznej, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

## **Rozdział 9.**

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

§ 12. 1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach komunikacji drogowej publicznej tj. drodze zbiorczej i drogach dojazdowych oraz terenie komunikacji drogowej wewnętrznej i terenie komunikacji pieszej.

2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem L. W strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, wyznaczonej na rysunku planu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi – wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami: KDZ, 2KDD;
- 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i ujmowanie wody z indywidualnych ujęć wody za wyjątkiem wyznaczonej na rysunku planu strefy 150 m od granicy cmentarzy.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami: KDZ, 2KDD;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do przydomowych lub zakładowych oczyszczalni ścieków, lub do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą transportowane do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Ustala się tymczasowe użytkowanie zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów: drogi zbiorczej i dróg dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, placu lub rynku, do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 150 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami: KDZ, 2KDD.

6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Ustala się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych w terenach oznaczonych symbolami MNW, RZM, UE-US-UK. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia usytuowana w terenach oznaczonych symbolami KDZ, 2KDD, 5RN, 6RN, 1KPP;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 10.

9. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną z:

- 1) indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 10;
- 3) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.

10. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:

- 1) niezamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej elektrycznej przekraczającej 500 kW;
- 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) wytwarzających energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

11. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
- 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 13.** 1. Ustala się parametry oraz klasyfikację terenów dróg i innych szlaków komunikacyjnych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, 1KDD, 2KDD, zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:

- 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
- 2) 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, za wyjątkiem handlu;
- 3) 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu;
- 4) 10 stanowisk postojowych na 1 ha terenu cmentarza.

4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2-3, 15 stanowisk postojowych.

5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 pkt 1-3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 pkt 4, tj. do obsługi terenów oznaczonych symbolami 1CC i 2CC, w terenach oznaczonych symbolami KOP i 3KDD.

7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 2-3 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

## **Rozdział 11.**

### **Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości**

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.



## **Rozdział 12.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 15.1.** Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **MNW**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu wymienionego w ust. 1: usługi to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75 na działce budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków nie wymienionych w pkt 6: 6 m;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 5%.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 16.1.** Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **UE-US-UK**:

- 1) usługi edukacji lub
- 2) usługi sportu i rekreacji lub
- 3) usługi kultury i rozrywki

- to jest budynki usługowe zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) biurowe i administracji

- to jest budynki usługowe wolnostojące, dobudowane lub wbudowane do budynku usług przeznaczenia podstawowego zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym terenu.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4 na działce budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków nie wymienionych w pkt 5: 6 m;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 15%.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 4000 m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDZ**: droga zbiorcza to jest droga wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**: droga dojazdowa to jest droga wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KR**: komunikacja drogowa wewnętrzna to jest droga wewnętrzna, wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, dojazdami oraz obiektami małej architektury.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KPP**, **2KPP**: komunikacja piesza to jest drogi piesze wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KOP**: parking to jest stanowiska postojowe naziemne wraz z towarzyszącymi budowlami, w tym wiatami, dojazdami wewnętrznymi, chodnikami oraz obiektami małej architektury.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KOR**: plac lub rynek to jest plac wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN**: rolnictwo z zakazem zabudowy to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.

§ 24. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM**: zabudowa zagrodowa to jest budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie i garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 na działce budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i inwentarskich: 10 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków nie wymienionych w pkt 7: 8 m;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów związanych z produkcją rolną, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **RA**: akwakultura i obsługa rybactwa to jest stawy rybne wraz z towarzyszącymi gruntami rolnymi służącymi wyłącznie dla obsługi rybactwa, za wyjątkiem wszelkich budynków.

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **WS**: wody powierzchniowe śródlądowe to jest ciek naturalny w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się w terenie, o którym mowa w ust. 1, nakaz utrzymania wód w formie otwartej.

§ 27. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **L**: las to jest grunt użytkowany jako leśny w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji wszelkich budynków, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych.

§ 28. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZP**: zieleń urządzona o funkcji izolacyjnej w stosunku do terenu oznaczonego symbolem **2CC** to jest zieleń wysoka i niska z zakazem lokalizacji budynków i budowli kubaturowych.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 100% powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1: 10000 m<sup>2</sup>.
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 15%.

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **1CC** i **2CC**: cmentarz czynny (projektowany i istniejący) wraz z towarzyszącymi dojazdami i dojazdami wewnętrznymi, wiatami, obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu oznaczonego symbolem 2CC: usługi kultu religijnego to jest budynek kaplicy cmentarnej.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach wymienionych w ust. 1: 25% powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2CC:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynku: 6 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W terenie oznaczonym symbolem 1CC dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących obsłudze cmentarza takich jak obiekty kontenerowe urządzeń infrastruktury technicznej, ustępy i inne.

6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1: 10000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, 90° z tolerancją do 15%.

### **Rozdział 13. Przepisy końcowe**

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrzejewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy Andrzejewo

**Krzysztof Jasko**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/28/2024

Rady Gminy Andrzejewo

z dnia 28 czerwca 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu cmentarza w miejscowości Andrzejewo był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 kwietnia 2024 r. do 9 maja 2024 r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 25 maja 2024 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/28/2024  
Rady Gminy Andrzejewo  
z dnia 28 czerwca 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Andrzejewo rozstrzyga co następuje:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują wykup lub urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenów dróg publicznych (klasy dojazdowej), a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

**§ 2. 1.** Realizacja inwestycji, określonych w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 4. 1.** Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/28/2024

Rady Gminy Andrzejewo

z dnia 28 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.xml

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