

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Mińsk Mazowiecki**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne” – Etap A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr XLI.357.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne”, zmienionej Uchwałą Nr LVI.526.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI.357.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne”, Rada Gminy Mińsk Mazowiecki stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne” – Etap A nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLVII.432.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 grudnia 2022 r. i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne” – Etap A.

2. Granice obszarów objętych ustaleniami planu określają rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące: Załącznik Nr 1, Załącznik Nr 2, Załącznik Nr 3, Załącznik Nr 4, do niniejszej uchwały, będące integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik Nr 5 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Załącznik Nr 6 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) Załącznik Nr 7 – dane przestrzenne.

**§ 2.** 1. W planie ustala 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone w skali 1:2000, stanowiące Załącznik Nr 1, Załącznik Nr 2, Załącznik Nr 3, Załącznik Nr 4 do uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 4) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunkach planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku

do linii rozgraniczającej drogi, ciągi piesze lub inne tereny, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów, nadwieszów, rynien, rur spustowych, gzymsów, parapetów, schodów, ramp oraz innych podobnych elementów architektonicznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;

- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną m.in. w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, o minimalnej szerokości 3 m i docelowej wysokości minimum 5 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przzerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej), w przypadku realizacji elektrowni słonecznej dopuszcza się zmniejszenie docelowej minimalnej wysokości do 2 m.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) rów melioracyjny do zachowania;
- 6) zieleni izolacyjna;
- 7) granica obszaru, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 8) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 9) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 10) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - b) **U** – teren usług,
  - c) **U-P** – teren usług lub produkcji,
  - d) **P** – teren produkcji,
  - e) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - f) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
  - g) **IT** – teren telekomunikacji,
  - h) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - i) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
  - j) **L** – teren lasu.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 2) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
  - a) MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urzędzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) obszar oddziaływania inwestycji nie może wykraczać poza granice działki budowlanej na której się znajduje;
- 6) nakaz zachowania rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem graficznym, z dopuszczeniem ich przebudowy lub skanalizowania oraz lokalizacji przepustów w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 7) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem graficznym;
- 8) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3,
  - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkiem do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunkach planu symbolem graficznym;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 25 miejsc do parkowania na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
    - dla produkcji – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
  - b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania

na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,

- c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, oznaczonych na rysunkach planu symbolem graficznym, w których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalna szerokość frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 45° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) ustalenia pkt 1-4 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się :

- 1) granice obszarów, dla których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, mieszczącymi się w granicach tych obszarów, oznaczone na rysunkach planu symbolem graficznym, w zasięgu terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 1P, 2P;
- 2) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, oznaczoną na rysunkach planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii), gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego i dojazdowej, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1KDR, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
  - a) drogi dojazdowe oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD,
  - b) drogę krajową nr 50 – ul. Stanisławowską zlokalizowaną częściowo w granicach planu, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDR,
  - c) drogę gminną – ul. Leśną,

- d) drogę gminną – ul. Północną,
  - e) drogę gminną – ul. Długą;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunkach planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:
- a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:
    - 5,0 m dla dróg o długości do 80 m,
    - 8,0 m dla dróg o długości powyżej 80 m,
  - b) drogi wewnętrzne o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m, dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiający zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m,
  - c) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w lit b,
  - d) włączenia do dróg wewnętrznych z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie,
  - e) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  40mm, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - c) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63mm, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do z istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe,
  - e) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) z projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płyny,
  - c) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c, d,
  - b) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d, e,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1P i 2P dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b, c,
  - b) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c, d,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1P i 2P dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - b) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;
- 9) ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

**§ 13.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: RZM, U, U-P, P;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: KDR, KDD, IT, RN, L.

**§ 14.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1IT, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

**§ 15.** Ustala się granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDR, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) dojść, dojazdów, dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z publicznej drogi gminnej – ul. Długiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) dojść, dojazdów, dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni urządzonej,
  - g) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - h) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 15,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1900 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:



- a) obsługa terenu: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD oraz z drogi gminnej – ul. Północnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:
  - a) elektrowni wiatrowej,
  - b) przemysłu portowego,
  - c) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) dojść, dojazdów, dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni urządzonej,
  - g) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - h) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 15,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów oznaczonych symbolem 1U-P, 2U-P: z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez drogi wewnętrzne,
  - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3U-P: z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD, 5KDD,
  - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4U-P: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD oraz z drogi gminnej – ul. Długiej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne,
  - d) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1P, 2P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:
  - a) elektrowni wiatrowej,
  - b) przemysłu portowego,
  - c) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) miejsc do parkowania,

- c) dojeżdż, dojazdów, dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni urządzonej,
  - g) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - h) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 15,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1P: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z drogi gminnej – ul. Leśnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
  - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2P: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
  - c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren telekomunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkiem do 40,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 85% powierzchni działki budowlanej,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych na potrzeby obsługi rolnictwa;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg oraz poprzez inne tereny, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) dojeżdż, dojazdów, dróg rowerowych,

- d) urządzeń wodnych,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1L**, **2L**, **3L** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg oraz poprzez inne tereny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla dróg, oznaczonych na rysunkach planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	<b>1KDR</b>	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 30,6 m do 30,8 m,	istniejąca droga krajowa nr 50 – ul. Stanisławowska;
2.	<b>1KDD</b>	teren drogi dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, – zakończona placem do zawracania o szerokości 12,5 m,	projektowana droga gminna;
3.	<b>2KDD</b>	teren drogi dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, – zakończona placem do zawracania o szerokości 12,5 m,	projektowana droga gminna;
4.	<b>3KDD</b>	teren drogi dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, – zakończona placem do zawracania o szerokości 12,5 m,	projektowana droga gminna;

5.	<b>4KDD</b>	teren drogi dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 25,4 m, – poszerzenie w rejonie skrzyżowania, – zakończona placem do zawracania o szerokości 12,5 m,	projektowana droga gminna;
6.	<b>5KDD</b>	teren drogi dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m,	istniejąca droga gminna do poszerzenia;
7.	<b>6KDD</b>	teren drogi dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11,1 m do 12,0 m,	istniejąca droga gminna.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

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