

**Projekt**

z dnia 27 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Dziękowizna i Ignaców pn. „Dziękowizna i Ignaców – tereny inwestycyjne”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 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) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV.223.2021 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Dziękowizna i Ignaców pn. „Dziękowizna i Ignaców – tereny inwestycyjne”, zmienioną uchwałami Nr LVI.524.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r. oraz Nr LVI.525.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r., **Rada Gminy Mińsk Mazowiecki** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Dziękowizna i Ignaców pn. „Dziękowizna i Ignaców – tereny inwestycyjne” 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., zmienioną uchwałami Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVIII.333.2022 z dnia 17 marca 2022 r. oraz Nr XLVII.432.2022 z dnia 15 grudnia 2022 i **uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Ustalenia wprowadzające**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Dziękowizna i Ignaców pn. „Dziękowizna i Ignaców – tereny inwestycyjne”.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Załącznik Nr 3 – 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 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie lub działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu lub innego terenu, 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;
- 8) **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;
- 9) **istniejącym budynku** - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek, dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi realizowane w budynkach użyteczności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: wysokość, powierzchnia użytkowa, kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 13) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, długość, szerokość ale nie zwiększa się wysokość obiektu;
- 14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy o wysokości docelowej co najmniej 3 m;
- 15) **decyzji Komisji Planowania przy Radzie Ministrów 092/76** – należy przez to rozumieć decyzję lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 092/76 z dnia 08 grudnia 1976 r.;
- 16) **strefie 092/76** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy stanowiącą strefę ochronną terenu zamkniętego zgodnie z decyzją Komisji Planowania przy Radzie Ministrów 092/76.

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych w ust. 1, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 7) 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym granicę strefy 092/76, granicę Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, granicę strefy ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów prawa ochrony przyrody oraz pomnik przyrody;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:

- 1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:

- 1) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **UP** – tereny zabudowy usług publicznych;
- 3) **P/U** – teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej;
- 4) **P/PF** – tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów, magazynów oraz produkcji energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną;
- 5) **ZC** – teren cmentarza;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **R** – tereny rolne;
- 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **ZL** – teren lasu;
- 10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) **KDY** – tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu.

3. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 5. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki z oznaczeniem granic obszaru objętego ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) zwymiarowane wzajemnie odległości elementów zagospodarowania w metrach,
  - e) obiekty chronione wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - f) obiekt chroniony wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
  - g) stanowisk archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem,
  - h) strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych „B”,
  - i) strefa ochrony krajobrazu „K”,
  - j) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
  - k) przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) teren chroniony wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków,
  - b) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m,
  - c) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m,
  - d) granica strefy 092/76,
  - e) granica Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - f) granica strefy ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów prawa ochrony przyrody,
  - g) pomnik przyrody,
  - h) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
  - a) granica gminy Mińsk Mazowiecki,
  - b) granica terenu zamkniętego Resortu Obrony Narodowej,
  - c) tereny zdegradowane,
  - d) stacja transformatorowa,
  - e) linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 6) informacja o tym, iż cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustala się:**

- 1) lokalizacja budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U**, **UP** i **5R**;

- 3) przy zagospodarowaniu terenów w rejonie skrzyżowań, obowiązek zachowania pól widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynków istniejących:
- a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
    - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
    - remont, przebudowę i nadbudowę,
  - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie:
    - remontu i przebudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
  - c) wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu dopuszczenie:
    - rozbudowy, przy czym maksymalna wysokość w rozbudowywanej części budynku, nie może przekroczyć parametrów ustalonych w tekście planu,
    - remontu i przebudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 5) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte;
- 6) z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
- a) dla wiat i altan: 7 m,
  - b) dla konstrukcji wsporczych montowanych do gruntu wraz z zamocowanymi instalacjami fotowoltaicznymi oraz dla kontenerowych stacji transformatorowych: 7 m,
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych 15 m,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit. a i c, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 7) ustalenia wskazane w pkt. 6 nie dotyczą:
- a) obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami, realizowanych w zasięgu strefy ochrony krajobrazu „K”, w ramach której dopuszczalną maksymalną wysokość ustala § 8 pkt 8 lit. b tekstu planu;
- 8) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 9) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i krajobrazu, w tym zasady kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U, UP, R, WS i ZL**;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 3) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 4) ustala się zasady ochrony rowów melioracyjnych:
  - a) nakazuje się zachowanie przebiegu, ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar objęty planem miejscowym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się przebudowę, przekrycie, zmianę przebiegu rowów i rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych,
  - c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych;
- 5) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1UP** i **5UP** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **2UP**, **6UP** i **7UP** jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **5R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:**

- 1) obowiązek ochrony, oznaczonego na rysunku planu, zespołu klasztornego w Ignacowie w skład którego wchodzi: kaplica klasztorna misjonarzy, obecnie kościół parafialny pw. św. Antoniego Padewskiego oraz otoczenie klasztoru, wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, nr. rej. A-1182 z 11.04.2013 r.;
- 2) zasady ochrony obszaru, o którym mowa w pkt 1, określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obowiązek ochrony obiektów ujętych w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków, wśród których na dzień uchwalenia planu znajdują się następujące obiekty oznaczone na rysunku planu:
  - a) dom mieszkalny nr 9, murowany, z końca XIX w. usytuowany przy drodze do kościoła parafialny pw. św. Antoniego Padewskiego,
  - b) dawny dom dziecka, obecnie Zakład Wychowawczy, murowany, z 1904 r.,
  - c) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z początku XX w,
  - d) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu numerem 58-72/7;
- 4) dla obiektów ujętych w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków wskazanych w pkt 3 lit. a i b, ustala się ochronę poprzez:
  - a) zachowanie obiektu zabytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
  - b) zachowanie wartości zabytkowej w zakresie sposobu kształtowania bryły budynku, w tym: kompozycji, kształtu dachu, rozmiarów i rozmieszczenia stolarki okiennej i drzwiowej,
  - c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych z zachowaniem elementów zabytkowych,
  - d) w przypadku zniszczenia lub wtórnych przekształceń elementów zabytkowych nakaz ich odtworzenia,
  - e) zakaz termomodernizacji od zewnątrz elewacji zabytków w sposób powodujący zatarcie wartości zabytkowej;
- 5) dla obiektu ujętego w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków określonego w pkt 3 lit. c, ustala się ochronę poprzez:
  - a) nakaz zachowania historycznych elementów rozplanowania, w tym układu kompozycyjnego głównej alei, wraz z istniejącym szpalerem drzew, biegnącej od bramy wjazdowej w kierunku południowym,
  - b) nakazuje się zabezpieczenie mogił i nagrobków o wartościach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla obiektu ujętego w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków określonego w pkt 3 lit. d, wszelkie prace ziemne mogące mieć wpływ na stan jego zachowania mogą być prowadzone wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

7) strefę ochrony zachowanych elementów zabytkowych „B” dla której obowiązuje:

a) nakaz zachowania historycznych elementów rozplanowania zagospodarowania w tym utrzymania:

- istniejącego układu kompozycyjnego głównych alei usytuowanych na przedpolu kościoła pw. św. Antoniego Padewskiego,
- głównej alei biegnącej od bramy wjazdowej w kierunku południowym w ramach rzymsko-katolickiego cmentarza parafialnego,

b) nakaz zagospodarowania otoczenia kościoła parafialnego pw. św. Antoniego Padewskiego jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni oraz jednolitej stylistyki obiektów małej architektury,

c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w formie i gabarytach wpisujących się w historyczną strukturę przestrzenną, tj.:

- stosowanie, jako pokrycia dachowe: ceramiki, łupków, gontów, blachy na rąbek stojący, dachówki ceramicznej,
- obowiązek stosowania jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej dla całej fasady budynku, w zakresie kolorystyki,
- zakaz stosowania okładzin ściennych z blach i tworzyw sztucznych typu siding;

8) strefę ochrony krajobrazu „K” dla której obowiązuje:

a) zakaz przesłaniania sylwety kościoła pw. św. Antoniego Padewskiego, w tym zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 12 m.

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu:**

1) prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych:

a) w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym wskazanej na rysunku planu granicy strefy ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów prawa ochrony przyrody,

b) dla wskazanego na rysunku planu pomnika przyrody tj. dębu szypułkowego;

2) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w zasięgu:

a) strefy 092/76,

b) powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim.

**§ 10. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:**

1) zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **ZP**;

2) dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD**;

3) publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu oznaczonych symbolami **KDY**;

4) szkoły publicznej oznaczonej symbolem **1UP**.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust 1, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

**§ 11. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, określonych w przepisach odrębnych, ustala się:**

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **U** i **UP**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **P/U** i **P/PF**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **ZC**:
  - a) minimalną powierzchnię działki: 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **ZP**:
  - a) minimalną powierzchnię działki: 100 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 10 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek gruntu wydzielanych pod drogi.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. Zapisy ust. 1-3 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

**§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:**

- 1) w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN obejmującego pas szerokości 15 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefę ochrony sanitarnej cmentarza wynoszącą 50 m w granicach której:
  - a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej,
    - zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności,
    - zakładów żywienia zbiorowego,
  - c) zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej i na potrzeby gospodarcze;
- 3) strefę ochrony sanitarnej cmentarza wynoszącą 150 m w granicach której:
  - a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji niepodłączonej do sieci wodociągowej:
    - zabudowy mieszkaniowej,
    - zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności,
    - zakładów żywienia zbiorowego,
  - c) zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej i na potrzeby gospodarcze;



- 4) strefę ochronną instalacji fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, której granicę wyznaczają linie rozgraniczające terenów P/PF;
- 5) strefę ograniczeń zabudowy wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obejmującą pas szerokości 12 m od linii rozgraniczającej lasu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez:
  - a) drogę krajową nr 92, zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) drogi publiczne klasy dojazdowej (**KDD**);
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez:
  - a) drogę krajową nr 92, zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) drogi publiczne klasy dojazdowej (**KDD**),
  - c) publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze z funkcją dojazdu (**KDY**),
  - d) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), z zastrzeżeniem zasad określonych w pkt. 3,
  - e) dojścia i dojazdy niewskazane na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:
  - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:
    - 5 m dla dróg o długości do 80 m,
    - 8 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;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dotyczących budynków, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla budynków zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla terenu usług oświaty – 1 miejsce postojowe na 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla pozostałych obiektów usługowych – 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i magazynów – 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - f) dla obiektów, o których mowa w lit. b, c, d i e w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową,
  - g) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej.

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

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia:
  - a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
  - b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
  - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
  - f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,
  - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, na wszystkich terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I-III usytuowanych w terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R oraz gruntów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  40 mm;
- 2) z wyłączeniem terenów zlokalizowanych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych** ustala się:

- 1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  150 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) zasilanie z projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  32 mm;

- 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płyny;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie z istniejących i/lub projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) dopuszczenie wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 100kW, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/PF.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z istniejących i/lub projektowanych źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) dopuszczenie wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 100kW, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/PF.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) obsługę w oparciu o istniejącą i/lub projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** 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.

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

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usług o charakterze cmentarnym, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. b i §12 pkt 3 lit. b;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych, garażowych,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) dróg rowerowych,
  - e) urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - f) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - g) placów zabaw,
  - h) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 5) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
    - a) dla budynków usługowych: 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne,
    - b) dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna;
  - 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP i 7UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usług użyteczności publicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 3 lit. b,
  - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP, 5UP, 6UP i 7UP**, z zastrzeżeniem §12 pkt 3 lit. b,
  - c) zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem **3UP i 4UP**: inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 3 lit. c,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych,
  - c) dojeżdż i dojazdów,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) dróg rowerowych,
  - f) urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem §12 pkt 3 lit. c,
  - g) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 3 lit. c,
  - h) placów zabaw,
  - i) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - b) drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy;

- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1UP: 70%,
  - b) dla terenów 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP: 40%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu 1UP: 1,2,
  - b) dla terenów 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP: 1,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu 1UP: 20%,
  - b) dla terenów 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP: 30%;
- 6) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
  - a) dla kościoła pw. św. Antoniego z Padwy wraz z zabudowaniami dawnego domu dziecka (obecnie zakładu wychowawczego): 20 m z lokalnym przewyższeniem w miejscu dominanty (wieży kościelnej) 30 m,
  - b) dla budynków usług użyteczności publicznej, usług sportu i rekreacji: 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne,
  - c) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
  - d) dla pozostałych budynków: 8 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna;
- 7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów:
  - a) dla kościoła pw. św. Antoniego z Padwy wraz z zabudowaniami dawnego domu dziecka (obecnie zakładu wychowawczego): dachy według indywidualnych rozwiązań projektowych, zgodnie z przepisami odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. b i §12 pkt 3 lit. b,
  - b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. b i §12 pkt 3 lit. b;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
  - a) składów i magazynów, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. b i §12 pkt 3 lit. b,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych,
  - c) dojazdów i dojść,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) dróg rowerowych,
  - f) urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - g) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - h) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
  - a) budynków gospodarczych i garaży: 7 m,
  - b) pozostałych budynków: 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje;
- 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 18. 1.** Dla terenów zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów, magazynów oraz produkcji energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/PF** i **2P/PF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. b i §12 pkt 3 lit. b,
  - b) zabudowa przemysłowa, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. b i §12 pkt 3 lit. b,
  - c) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. b i §12 pkt 3 lit. b,
  - d) składy i magazyny, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. b i §12 pkt 3 lit. b,
  - e) bazy technicznej obsługi,
  - f) obiekty infrastruktury komunikacyjnej,
  - g) produkcja energii z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 100 kW (instalacje fotowoltaiczne),
  - h) działalność gospodarcza z zakresu gospodarowania odpadami, związana ze zbieraniem i przetwarzaniem, z wyłączeniem unieszkodliwiania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych, garażowych,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) dróg rowerowych,
  - e) urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - f) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - g) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
  - a) budynków gospodarczych i garaży: 7 m,
  - b) pozostałych budynków: 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje;
- 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 19.** 1. Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz z obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze cmentarza, w tym obiektami kultu religijnego;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - f) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 20.** 1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację wyłącznie inwestycji celu publicznego obejmujących:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
  - f) placów zabaw;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne związane z funkcjonowaniem terenów zieleni urządzonej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 21.** 1. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R**, **2R**, **3R** i **4R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budowlę rolnicze związane z racjonalną gospodarką rolną,

b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:

- drogi dojazdowe do pól,
- urządzenia wodne, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c,

c) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe dojścia i dojazdy, realizowane na gruntach klas innych niż I-III;

3) zakaz lokalizacji budynków.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 22.** 1. Dla terenu rolnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **5R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren rolny,
- b) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:

- drogi dojazdowe do pól,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- urządzenia wodne,

b) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe dojścia i dojazdy, z wyłączeniem inwestycji realizowanych na gruntach klasy I-III.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 5) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: 12 m;
- 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 23.** 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS i 3WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) urządzenia wodne, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c;

2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację: pozostałych urządzeń służących gospodarce wodnej;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) kładki, mosty,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. c i §12 pkt 3 lit. c;



4) zakaz lokalizacji budynków.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 24.** 1. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 25.** 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD i 3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) drogi rowerowe,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 3 lit. c,
  - d) parkingi, miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 26.** 1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDY i 2KDY** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy z funkcją dojazdu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia ze względu na istniejące zainwestowanie.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ruch pojazdów.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią dla przylegających terenów i działek budowlanych obsługę komunikacyjną w formie dojazdu do budynków i urządzeń z nimi związanych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

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

**§ 27.** Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

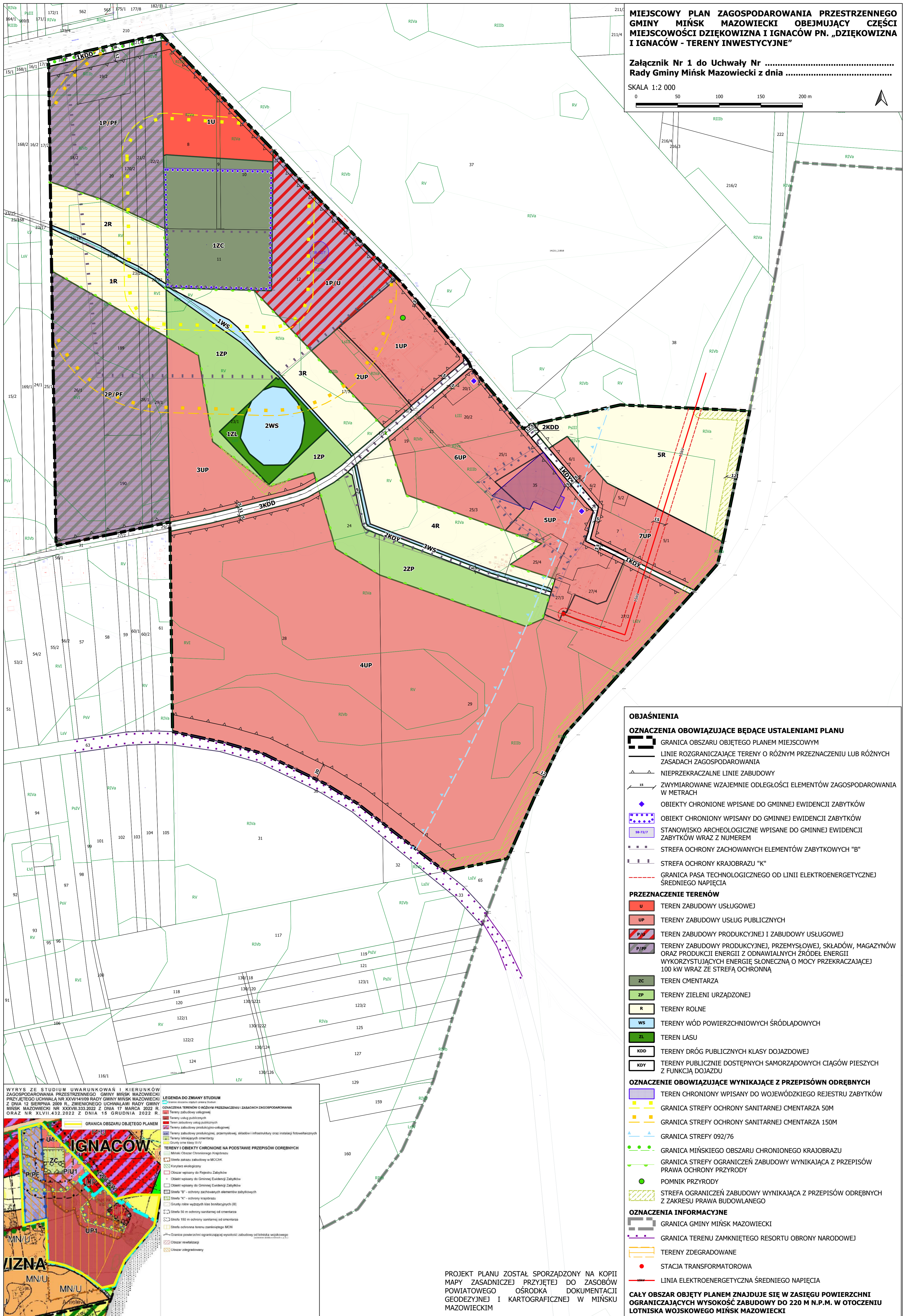
- 1) dla terenów **P/U, P/PF** – 10%;
- 2) dla terenów **UP, U** – 1 %;
- 3) dla terenów pozostałych – 0%.

**§ 28.** W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - wsi Dziekowizna i cz. wsi Anielew, Budy Janowskie, Janów, Ignaców (Uchwała Nr XXXII/276/02 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 25 lutego 2002 r.) zmienionego uchwałą Nr XX/410/04 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 16 sierpnia 2004 roku w sprawie zmiany niektórych uchwał mającą na celu usunięcie sprzeczności i oczywistych błędów.

**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

**§ 30.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

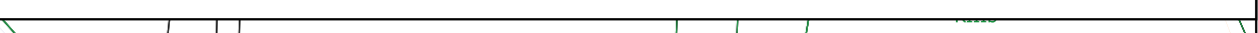
**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI DZIĘKOWIZNA I IGNACÓW PN. „DZIĘKOWIZNA I IGNACÓW - TERENY INWESTYCYJNE”**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia .....

SKALA 1:2 000



- OBJAŚNIENIA**
- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
  - ZWYMIAROWANE WZAJEMNIE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
  - OBIEKTY CHRONIONE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - OBIEKT CHRONIONY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
  - STREFA OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH "B"
  - STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU "K"
  - GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UP TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
  - P/U TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - P/PF TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, PRZEMYSŁOWEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ PRODUKCJI ENERGII Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁONECZNA O MOCY PRZEKACZAJĄCEJ 100 kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
  - ZC TEREN CMENTARZA
  - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - R TERENY ROLNE
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - ZL TEREN LASU
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
  - KDY TERENY PUBLICZNIE DOSTĘPNYCH SAMORZĄDOWYCH CIĄGÓW PIESZYCH Z FUNKCJĄ DOJAZDU
- OZNACZENIE OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- TEREN CHRONIONY WPISANY DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW
  - GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 50M
  - GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 150M
  - GRANICA STREFY 092/76
  - GRANICA MIŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - GRANICA STREFY OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW PRAWA OCHRONY PRZYRODY
  - POMNIK PRZYRODY
  - STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU PRAWA BUDOWLANEGO
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
  - GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ
  - TERENY ZDEGRADOWANE
  - STACJA TRANSFORMATOROWA
  - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY DO 220 M N.P.M. W OTOCZENIU LOTNISKA WOJSKOWEGO MIŃSK MAZOWIECKI**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVI/14109 RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 12 SIERPNIA 2009 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI NR XXXVIII/333.2022 Z DNIA 17 MARCA 2022 R. ORAZ NR XLVII.432.2022 Z DNIA 15 GRUDNIA 2022 R.

**LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM**

- Granice obszaru planu i studium
- Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy publicznych
- Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury oraz instalacji fotowoltaicznych
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury oraz instalacji fotowoltaicznych
- Tereny zielonych obszarów
- Obszary wpisane do Rejestru Zabytków
- Obszary wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Obszary wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Strefa "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych
- Strefa "K" - ochrony krajobrazu
- Strefy różnie wyznaczonych klas bonitacyjnych (B)
- Strefa 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Strefa 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Strefa ochronna terenu zamkniętego MCN
- Granice powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy od lotniska wojskowego
- Obszar rewitalizacji
- Obszar zdegradowany

**TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

- Strefa zakazu zabudowy w MOCNK
- Korytara ewolucyjny
- Obszary wpisane do Rejestru Zabytków
- Obszary wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Strefa "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych
- Strefa "K" - ochrony krajobrazu
- Strefy różnie wyznaczonych klas bonitacyjnych (B)
- Strefa 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Strefa 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Strefa ochronna terenu zamkniętego MCN
- Granice powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy od lotniska wojskowego
- Obszar rewitalizacji
- Obszar zdegradowany

PROJEKT PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W MIŃSKU MAZOWIECKIM

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcia 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**

§ 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
- 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu Gminy Mińsk Mazowiecki, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia ..... 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **do uchwały Nr ..... Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia ..... 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Dziękowizna i Ignaców pn. „Dziękowizna i Ignaców – tereny inwestycyjne”**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Dziękowizna i Ignaców pn. „Dziękowizna i Ignaców – tereny inwestycyjne” przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIV.223.2021 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 28 stycznia 2021 r., zmienioną uchwałami Nr LVI.524.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r. oraz Nr LVI.525.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Mińsk Mazowiecki do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia planu jest dostosowanie przeznaczenia terenów do ustaleń zmienionego studium, a także uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem oraz uporządkowanie ustaleń planistycznych w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do kształtowania właściwego ładu przestrzennego.

#### **A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

##### **1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przeznacza się pod zabudowę:

- tereny, które charakteryzują się dobrą dostępnością podstawowych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej,
- tereny będące w trakcie urbanizacji przewidziane w ustaleniach studium pod zabudowę, w ramach których niezbędna będzie rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej,

Realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. W terenach dotychczas nieobjętych planem miejscowym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów wynikają z ustaleń obowiązującego studium oraz istniejącego stanu zagospodarowania, przy czym przyjęte zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zapewniają ochronę istniejących walorów krajobrazu kulturowego;

c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (osób ze szczególnymi potrzebami);

d. walory ekonomiczne przestrzeni – ustalone w planie przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni – w szczególności poprzez przeznaczenie obszarów o dogodnej dostępności komunikacyjnej i możliwości wyposażenia w niezbędne sieci infrastruktury technicznej na cele zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz produkcji energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100kW przy jednoczesnym oddaleniu od istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, co predysponuje przedmiotowe obszary do rozwoju wskazanych w planie funkcji. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;

e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter plan nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;

g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwi lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego;

h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;

i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

## 2. Wymogi art. 1 ust. 3

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie uzyskiwania opinii i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

## 3. Wymogi art. 1 ust. 4

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

*2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

*3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

*4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

*a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

*b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do*

*zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

W niniejszej uchwale w sprawie planu miejscowego w taki sposób ukształtowano struktury funkcjonalno-przestrzenne aby zminimalizować transportochłonności układu przestrzennego. Zaproponowane rozwiązania umożliwiają również realizację tras rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdných co ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo nowe tereny przewidziane do urbanizacji charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz dobrym dostępem umożliwiającym rozwój niezbędnej sieci infrastruktury technicznej.

**B.Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwałą nr XXXIII/226/17 z dnia z dnia 27 kwietnia 2017 r. w przyjęła analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która stwierdziła całkowitą nieaktualność, a w konsekwencji potrzebę aktualizacji obowiązujących planów miejscowych.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje wyniki sporządzonej oceny aktualności.

**C.Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.