

**Projekt**

z dnia 12 kwietnia 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 Grębiszew pn. „Grębiszew inwestycyjny” – 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 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 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLI.358.2022 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 Grębiszew pn. „Grębiszew inwestycyjny”, zmienioną uchwałą Nr LVI.527.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r., **Rada Gminy Mińsk Mazowiecki** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Grębiszew pn. „Grębiszew inwestycyjny” – 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., 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 Grębiszew pn. „Grębiszew inwestycyjny” – etap A.

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 ustalonym zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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, ustalone zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ustalone zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 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 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) **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;
- 11) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

## 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) 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 podstawowym;
- 2) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 3) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 4) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 8) **L** – teren lasu.

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) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) 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) granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV,
  - f) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
- a) granica Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - b) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
  - c) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
- a) granica gminy Mińsk Mazowiecki,
  - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
  - c) gazociąg wysokiego ciśnienia,
  - d) projektowane jednie.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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;
- 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 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) możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w postaci:
- a) mikroinstalacji o których mowa w przepisach odrębnych,
  - b) urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U-P** i **3U-P**,
  - c) urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, a także niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-P**;
- 6) 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;
- 7) 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 nie wymienionych w lit. a i b: 20 m,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit. a i c, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 8) ustalenia wskazane w pkt. 7 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu;
- 9) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 10) 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 **MN-U** i **RZ**;
- 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 symbolem **MN-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem **RZ** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 8.** 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 prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 2) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**.

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

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

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.** 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 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;
- 3) w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji sieci gazowych;
- 4) granicę strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, którą wyznaczają linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**.

**§ 12.** W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się na terenach stanowiących przestrzenie publiczne nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U**:
  - 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-P**:
  - 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°.

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

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.

**§ 14.** 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 główną ruchu przyspieszonego (**KDR**),
  - b) drogę zbiorczą (**KDZ**),
  - c) drogi dojazdowe (**KDD**);
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez:
  - a) drogę główną ruchu przyspieszonego (**KDR**),
  - b) drogę zbiorczą (**KDZ**),
  - c) drogi dojazdowe (**KDD**),
  - d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (**KR**),
  - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej nie oznaczonej na rysunku planu i ustala się dla niej następujące parametry i zasady prowadzenia:
  - a) minimalna szerokość komunikacji drogowej wewnętrznej:
    - 5 m dla dróg o długości do 80 m,
    - 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m,
  - b) komunikacja drogowa wewnętrzna o długości powyżej 80 m powinna 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 komunikacji drogowej wewnętrznej mającej swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w lit. b,
  - d) włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej z dróg publicznych winno być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie,
  - e) skrzyżowania komunikacji drogowej wewnętrznej 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 obiektów usługowych oraz użyteczności publicznej – 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - d) dla obiektów, o których mowa w lit. b i c 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 zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 4, można realizować jako naziemne i podziemne.

**§ 15. 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 zbiorowe 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 na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 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 istniejącej i/lub 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 płynny;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;



2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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

1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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

1) obsługę w oparciu o istniejącą 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**

**§ 16. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U i 5MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja drogowa wewnętrzna,

b) komunikacja pieszo-rowerowa,

c) zieleń,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:

a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,

b) dojścia i dojazdy,

c) miejsca postojowe,

d) urządzenia wodne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1MN-U, 2MN-U – 40%,

- 3MN-U, 4MN-U i 5MN-U – 30%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - e) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych – 12 m,
    - pozostałych budynków – 7 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków inwentarskich z możliwością:
    - remontu, przebudowy i nadbudowy,
    - rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budowli rolniczych z możliwością:
    - rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

**§ 17. 1.** Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi,
- b) produkcja z wyłączeniem:
  - elektrowni wiatrowej,
  - przemysłu portowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- b) komunikacja pieszo-rowerowa,
- c) zieleń,
- d) wody powierzchniowe śródlądowe,
- e) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, w zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:

- a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) miejsca postojowe,
- d) urządzenia wodne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,

- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,4,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 15 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością:
- a) remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
  - b) wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

**§ 18.** 1. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) produkcja z wyłączeniem:
  - elektrowni wiatrowej,
  - przemysłu portowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- b) komunikacja pieszo-rowerowa,
- c) zieleń,
- d) wody powierzchniowe śródlądowe,
- e) teren niesklasyfikowany – objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, w **zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:

- a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) miejsca postojowe,
- d) urządzenia wodne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- e) maksymalna wysokość budynków – 15 m,
- f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie.

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

§ 19. 1. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3U-P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi,
- b) produkcja z wyłączeniem:
  - elektrowni wiatrowej,
  - przemysłu portowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- b) komunikacja pieszo-rowerowa,
- c) zieleń,
- d) wody powierzchniowe śródlądowe,
- e) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:

- a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) miejsca postojowe,
- d) urządzenia wodne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- e) maksymalna wysokość budynków – 15 m,
- f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie.

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

§ 20. 1. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga główna ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- b) komunikacja pieszo-rowerowa,
- c) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:

- a) zieleń urządzoną,
- b) parkingi, miejsca postojowe;

- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 21.** 1. Dla terenu drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, ustala się:

- 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
  - a) zieleń urządzoną,
  - b) parkingi, miejsca postojowe;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

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

**§ 22.** 1. Dla terenów drogi dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, ustala się:

- 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
  - a) zieleń urządzoną,
  - b) parkingi, miejsca postojowe;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

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

**§ 23.** 1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - b) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
  - a) zieleń urządzonej,
  - b) parkingi, miejsca postojowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 24.** 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ** i **2RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa związana z rolnictwem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) zieleń,
  - d) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - e) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
  - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) miejsca postojowe,
  - d) urządzenia wodne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie.

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

**§ 25.** 1. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – las;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną i wykorzystywanych na potrzeby gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-U** – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-P** – 10%;
- 3) dla terenów pozostałych – 0%.

**§ 27.** W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A2” – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów (Nr L/373/18 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 września 2018 r);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Józefów, Grębiszew, Maliszew, Kluki, Wólka Hówiecka, Hówiec oraz Grabina w Gminie Mińsk Mazowiecki (Nr XVIII/261/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 27 maja 2004 roku).

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

**§ 29.** W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,2900 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 19/2024 z dnia 14 lutego 2024 r.

**§ 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.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI  
MIEJSCOWOŚCI GRĘBISZEW PN. "GRĘBISZEW  
INWESTYCYJNY" - ETAP A**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr..... Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
z dnia.....

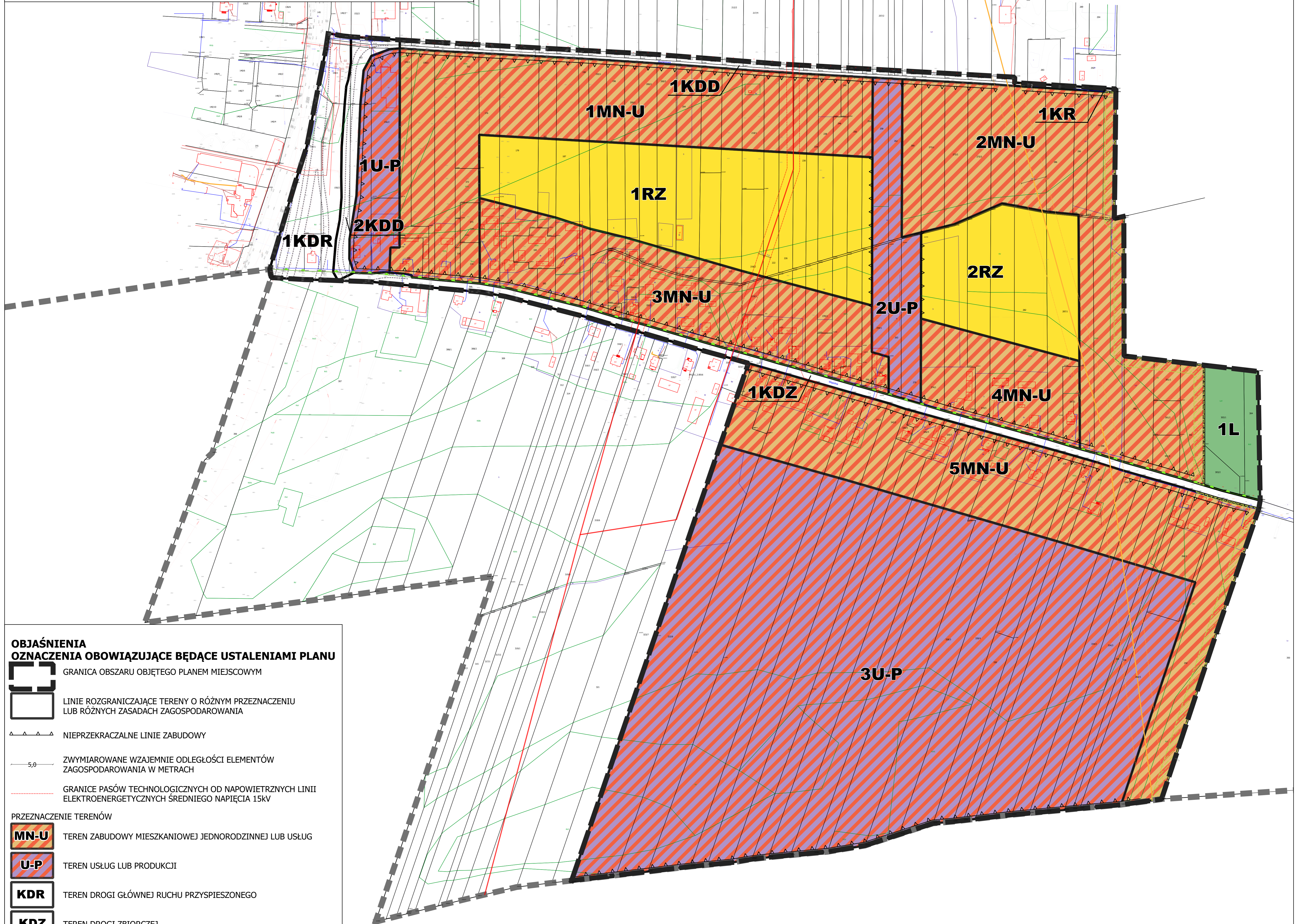
SKALA 1:2000



UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH  
PL-2000 (STREFA VII) - EPSG: 2178

100 0 100 200 300 400 m

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA  
KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO  
OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I  
KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W  
MIŃSKU MAZOWIECKIM



**OBJAŚNIENIA  
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNIE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPONIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDR** TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RZ** TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- L** TEREN LASU

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE  
Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

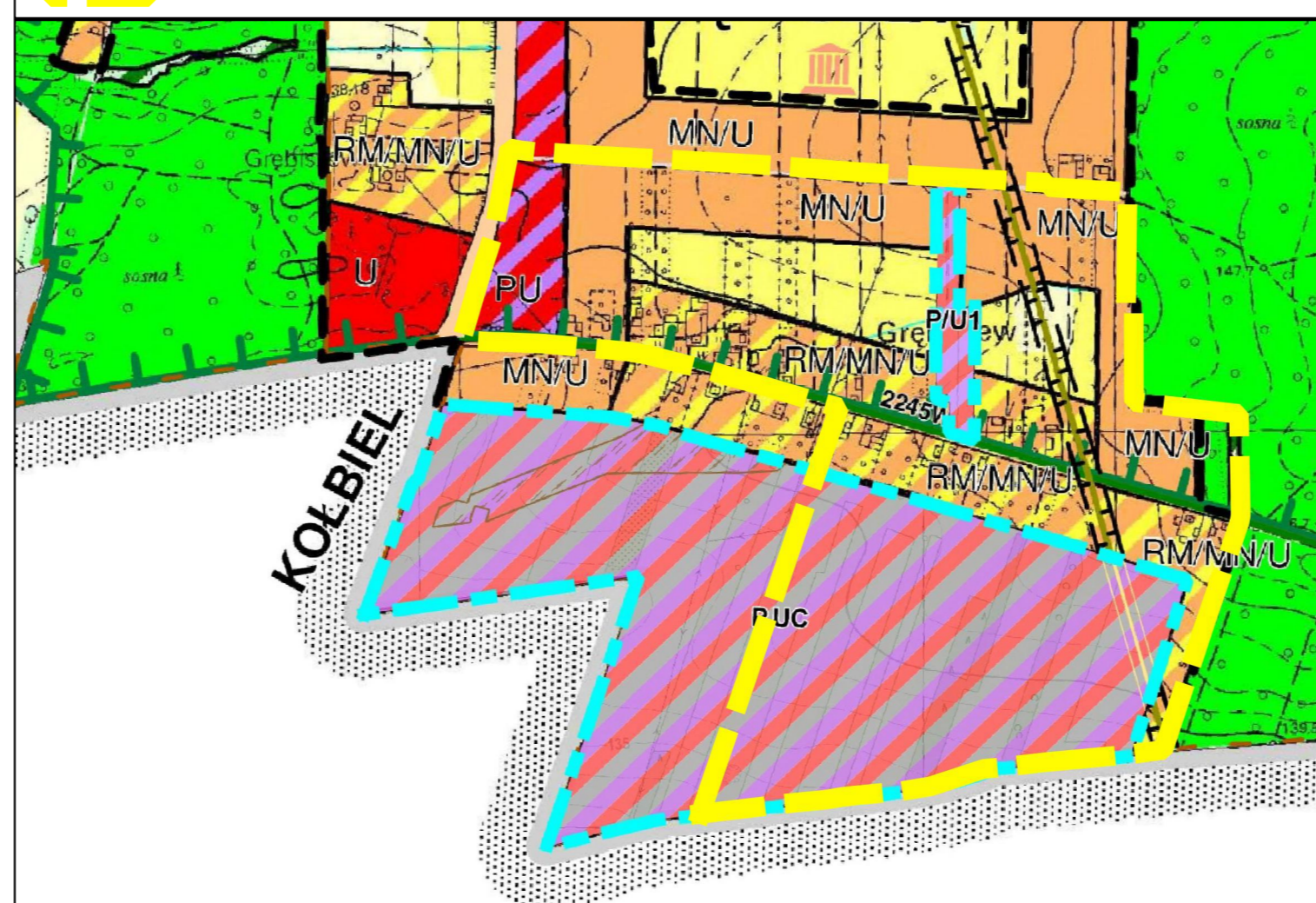
- GRANICA MIŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU PRAWA BUDOWLANEGO
- GRANICE STREFY KONTROLOWANEJ OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- GRANICA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
- NAPONIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANE JEZDNI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXVI/141/09 RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 12 SIERPNIĄ 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 R.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**I. GRANICE**

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICE OMI
- GRANICE WSI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
- GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE JEST SPORZĄDZENIE MPZP

**II. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ**

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (USŁUGOWEJ)
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (USŁUGOWEJ)
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ
- TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNE**
- GRUNTY ORNE KLASY I-IV
- GRUNTY ORNE KLASY V-VI

**TERENY ZIELENI I WOD**

- TERENY LASÓW
- III. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- LASY
- MIŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

**V. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- KOMUNIKACJA**
- DROGA KRAJOWA 2
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- POZOSTAŁE DROGI GMINNE
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- PRZEBIEG GAZOCIĄGU DN100 ZE STREFĄ OCHRONNĄ

**LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM**

- Granice obszarów objętych zmianą Studium
- OZNACZENIA URZĄDZEN I TERENÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY**
- Gazociąg DN 100 wraz ze strefą kontrolowaną
- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu
- TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- Tereny zielone
- Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- Tereny zabudowy produkcyjnej, obiektów usługowych o powierzchni sprządky powyżej 2000 m<sup>2</sup>



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grębiszew pn. „Grębiszew inwestycyjny” – etap A został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 marca 2024 r. do 29 marca 2024 r. Uwagi można było składać do dnia 15 kwietnia 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

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 Grębiszew pn. „Grębiszew inwestycyjny” – etap A

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grębiszew pn. „Grębiszew inwestycyjny” przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLI.358.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r., zmienionej uchwałą Nr LVI.527.2023 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 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 oraz 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 niepełnosprawnych – 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 (niepełnosprawnych);

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 usługowej i produkcyjnej. 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 w zakresie;

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.

### **1. 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 wyłożenia do publicznego wglądu.

### **2. Wymogi art. 1 ust. 4**

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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-jezdnymi 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.