MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY ETAP „A2" – TERENY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH: GRĘBISZEW, JÓZEFÓW

Zamawiający – Gmina Mińsk Mazowiecki
Mińsk Mazowiecki, ul. Chełmońskiego 14
UMOWA NR IPF 342/14/2010 z dn. 8 października 2010 r.

Projektant: KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o.
GADER sp. z o.o.

Zespół autorski pod kierunkiem
mgr inż. arch. Zbigniew Garbowskiego
upr. plan. Nr 1153/90

Warszawa, wrzesień 2018 r.

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A2" – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w brzmieniu przed wejściem ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 Nr 130 poz. 871) oraz art.12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz.774 z późn. zmianami), w związku z uchwałami Rady Gminy Mińsk Mazowiecki nr XXXIV/176/10 z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, nr XXV/224/13 z dnia 11 kwietnia 2013 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków i nr XXXIII/225/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków oraz stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki przyjętego Uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r. Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§1. Przepisy ogólne.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący etap „A2" – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Mińsk Mazowiecki, którego granice określono w uchwale Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXIII/225/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. - etap "A2".

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunki planu sporządzone w skali 1:2000:
   a) załącznik nr 1, obejmujący ustalenia dla wsi Grębiszew,

b) załącznik nr 2, obejmujący ustalenia dla wsi Józefów;
2) załącznik nr 3, obejmujący ustalenia dla całego obszaru planu – legenda;
3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
4) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2. Zawartość planu.

1. W planie określa się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust.4;
11) granice terenów, w których dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:
1) obiektów dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Ustalenia planu wymienione w ust.1, zredagowane są następująco:
1) ustalenia wstępne, zawarte w Rozdziale 1, §1-3;
2) ustalenia ogólne dla całego obszaru, objętego planem, zawarte w Rozdziale 2, §4-16;
3) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 3, §17-18;
4) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale 4, §19-21.

§3. Definicje.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) **bilansie miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć liczbę potrzebnych miejsc do parkowania dla pokrycia potrzeb w tym zakresie wynikających z przeznaczenia terenu i charakterystycznych wskaźników jego zagospodarowania, w tym zabudowy, liczony dla danej działki objętej pozwoleniem na budowę;
2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek a także część budynku, która może mieć wysokość określoną planem większą niż wysokość maksymalna dla całego terenu;
3) **inwestycji** – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę obiektu;
4) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – 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 ciągu pieszo-jezdnego, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
5) **Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni tejże działki;
7) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
8) **przejściach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje

drobnej zwierzyny, znajdujące się w podmurówce, przy powierzchni terenu, o średnicy min. 15 cm i rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m; przejścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;

9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie lub działce budowlanej;
11) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak powierzchnia użytkowa czy kubatura, w szczególności zwiększa się jego powierzchnia zabudowy;
12) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone na mapach w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
13) **siedlisku rolniczym** – należy przez to rozumieć grunty rolne pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
14) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolami - liczbowymi i literowym;
15) **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^2;
16) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową służącą interesom ogółu, świadczoną przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę, prowadzoną na działkach przeznaczonych pod realizację nowych i utrzymanie istniejących budynków użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami niekubaturowymi (place zabaw, boiska), budynkami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni a także infrastrukturą techniczną;
17) **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w lokalach użytkowych, wydzielonych w budynkach o funkcjach innych niż usługowe;
18) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów), do powierzchni tej działki.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w ust.1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi i ze słownikiem języka polskiego.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru, objętego planem

§4. Oznaczenia w planie.

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

1) granice i linie rozgraniczające:
   a) granica obszaru objętego planem,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) przeznaczenie terenów:
   a) symbol identyfikujący teren: cyfrowy oznaczenia miejscowości, cyfrowy lokalizujący teren oraz literowy przeznaczenia terenu,
   b) symbole przeznaczenia terenów, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg;
3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne,
   b) miejsca lokalizacji dominant przestrzennych wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
4) ustalenia planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) kapliczka ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
   b) granice obszarów stref ochrony konserwatorskiej - strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
5) oznaczenia inne – wymiary (m).

2. Następujące oznaczenia graficzne, wyznaczone na rysunku planu, mają charakter wiążący na

podstawie przepisów odrębnych:

1) ochrona środowiska i przyrody: granice Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2) inne:
   a) linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych,
   b) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV,
   c) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu, mają charakter informacji.

§5. Przeznaczenie terenów.

1. Ustala się oznaczenie przeznaczenia terenów wydzielonych identyfikatorami składającymi się z zestawu cyfr arabskich i symboli literowych określających:

1) pierwsza cyfra arabska – symbol cyfrowy oznaczenia miejscowości tożsamy z nr obrębu ewidencyjnego miejscowości;
2) druga cyfra arabska - liczba porządkowa - oznacza numer terenu;
3) symbol literowy - oznacza przeznaczenie terenu.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisanych identyfikatorami określonymi w ust.1:

1) dla terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi, w tym usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2, stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów samochodowych, hurtownie, hotele, zajazdy, centra logistyczne i usługowe, infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe,
   b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją podstawową, place manewrowe szkół nauki jazdy oraz urządzenia melioracji wodnej;
2) dla terenów oznaczonych symbolem **UKR**, ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: usługi kultu religijnego a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe,
   b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa z zakresu domów parafialnych i zakonnych, usługi towarzyszące funkcji podstawowej z zakresu kultury, gastronomii i oświaty oraz budynki gospodarcze, garaże i urządzenia melioracji wodnej;
3) dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa z wyłączeniem usług, dla których raport oddziaływania na środowisko jest zawsze obligatoryjnie wymagany, realizowane oddzielnie lub łącznie, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych, usługi publiczne, budynki gospodarcze, garaże a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe,
   b) dopuszczalne: lokalizowanie placów zabaw dla dzieci, urządzenia melioracji wodnej;
4) dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U/ML** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa z wyłączeniem usług, dla których raport oddziaływania na środowisko jest zawsze obligatoryjnie wymagany i letniskowa, realizowane oddzielnie lub łącznie, w formie budynków wolnostojących, a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe,
   b) dopuszczalne: lokalizowanie placów zabaw dla dzieci, budynki gospodarcze, garaże i urządzenia melioracji wodnej;
5) dla terenów oznaczonych symbolem **RM/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i usługowa wyłącznie z zakresu usług usługi obsługi rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego i z wyłączeniem usług, dla których raport oddziaływania na środowisko jest zawsze obligatoryjnie wymagany, realizowane oddzielnie lub łącznie, w formie budynków wolnostojących a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe;
6) dla terenów oznaczonych symbolem **P/U** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa - obiekty związane z działalnością gospodarczą, w tym usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2, stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów samochodowych, bazy transportowe, hurtownie, hotele, zajazdy, centra logistyczne i usługowe, składy, place manewrowe szkół nauki jazdy,
   b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją podstawową, budynki gospodarcze, garaże oraz niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacja oraz urządzenia melioracji wodnej;

7) dla terenów oznaczonych symbolem **P/Uc** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – obiekty związane z działalnością gospodarczą, w tym stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów samochodowych, bazy transportowe, hurtownie, hotele, zajazdy, centra logistyczne i usługowe, składy, place manewrowe szkół nauki jazdy,
   b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją podstawową, budynki gospodarcze, garaże oraz niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacja oraz urządzenia melioracji wodnej;

8) dla terenów oznaczonych symbolem **R** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: tereny rolne - upraw polowych i plantacji, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, tereny pod urządzenia melioracji wodnych, zabezpieczeń przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, ujęcia wody dla potrzeb rolnictwa, oczka wodne, torfowiska, zalesienia śródpolne,
   b) dopuszczalne: istniejące siedliska rolnicze z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy oraz lokalizacja nowych siedlisk związanych z gospodarstwem o powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha a także infrastruktura techniczna oraz urządzenia wodne;

9) dla terenów oznaczonych symbolem **L** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: tereny lasów a także drogi dojazdowe oraz obiekty związane z gospodarką leśną,
   b) dopuszczalne: obiekty turystyczne z zakresu szlaków turystycznych, miejsc postoju i odpoczynku turystów zgodnie z przepisami odrębnymi, infrastruktura techniczna nie wymagająca zmiany przeznaczenia terenu na cele nieleśne oraz urządzenia melioracji wodnych;

10) dla terenów oznaczonych symbolem **WM** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: rowy melioracyjne,
   b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna oraz urządzenia wodne;

11) dla terenów oznaczonych symbolem **ZC** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: cmentarz, bez prawa lokalizowania trwałej zabudowy, z wyłączeniem obiektów kultu religijnego, obiektów usług funeralnych i małej architektury, tereny grzebalne, kolumbaria, zieleń urządzona,
   b) dopuszczalne: urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem cmentarza w tym: drogi, ciągi piesze lub pieszo-jezdne a także urządzenia techniczne, w tym związane z oświetleniem i odwodnieniem terenu;

12) dla terenów oznaczonych symbolem **KPJ** ustala się przeznaczenie: komunikacja pieszo–jezdna - ciągi ruchu pieszego i rowerowego, z ograniczonym ruchem samochodowym oraz infrastruktura techniczna, w tym związane z oświetleniem i odwodnieniem drogi oraz urządzenia melioracji wodnej;

13) dla terenów dróg publicznych **KD**, oznaczonych symbolami KD-GP (drogi główne ruchu przyspieszonego), KD-L (drogi lokalne) i KD-D (drogi dojazdowe) ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: komunikacja samochodowa, komunikacja zbiorowa, komunikacja piesza i rowerowa oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych dróg,
   b) zieleń w postaci szpalerów drzew i trawników oraz infrastruktura techniczna, w tym związane z oświetleniem i odwodnieniem drogi oraz urządzenia melioracji wodnej a także obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia dróg, w tym wiaty przystankowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.2 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na poszczególne miejscowości.

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nakazuje się sytuowanie zabudowy według §9 ust.1-3;
2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej uzupełnianie na warunkach ustalonych w planie;
3) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki elewacji, materiału i kształtu dachów według §9 ust.4 pkt 6-8.

2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
1) ogrodzenia należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, przy dopuszczalnym wycofaniu projektowanych bram wjazdowych w głąb działki, oraz w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp. a w przypadku terenów usługowych dopuszcza się wycofanie ogrodzenia dla miejsc do parkowania zlokalizowanych między linią rozgraniczającą drogi a wyznaczoną linią zabudowy;
2) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów)

i ogrodzeń pełnych (nie dotyczy ogrodzenia terenu cmentarza) od strony dróg publicznych;

3) ogrodzenia muszą odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz spełniać następujące warunki:
   a) nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
   b) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6 m,
   c) w obszarze Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w cokole należy przewidzieć stosowanie przejść ekologicznych dla drobnej zwierzyny,
   d) część pełna ogrodzenia nie może stanowić więcej jak 30% jego całkowitej długości.

3. Ustala się następujące zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, z wyłączeniem terenów P/U i P/Uc;
2) zakazuje się lokalizacji reklam ruchomych o zmiennych treściach oraz wykorzystujących światło migające i pulsujące;
3) zakazuje się lokalizacji reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem: szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m^2 na budynkach z usługami wbudowanymi, do 6 m^2 na budynkach usługowych i produkcyjnych;
4) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków mieszkalnych, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkownikiem budynku i że ich kompozycja i wielkość zostaną dostosowane do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku oraz do przekroju drogi;
5) nośniki reklamy i reklamy umieszczane na ścianach nie mogą przesłaniać okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany, nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi;
6) zakazuje się umieszczania nośników reklamy i reklam:
   a) na ogrodzeniach w sposób który przesłaniałby widok poprzez części ażurowe,
   b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
   c) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych oraz na wiaduktach i kładkach,
   d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach.

§7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych, to znaczy: istniejącego drzewostanu, flory i fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne.

2. Na rysunku planu wskazuje się granice Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady ochrony rowów melioracyjnych:

1) nakazuje się zachowanie przebiegu i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez teren gminy;
2) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości linii ogrodzeń minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów oraz odległości linii zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

4. Zakazuje się dokonywania zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

5. Ustala się następujące zasady ochrony istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód gruntowych oraz działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych:

1) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i wód podziemnych;
2) określa się zasady odprowadzania ścieków bytowych według §13 ust.3;
3) określa się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych według §13 ust.4;
4) ogranicza się wprowadzanie powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych przez wyznaczenie ustalonego minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów.

6. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem i zapewnienia właściwego standardu akustycznego istniejącej i projektowanej zabudowy chronionej akustycznie: nakazuje się przestrzeganie w

poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym:

1) tereny MN/U, MN/U/ML i RM/U kwalifikuje się w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej";
2) w przypadku realizacji na danym terenie innej funkcji jako dopuszczalnej nakazuje się stosowanie standardów akustycznych odpowiednio: dla usług z zakresu zdrowia (szpitale) jak dla "terenów szpitali w miastach", dla usług z zakresu opieki społecznej jak dla "domów opieki społecznej" a dla oświaty i innych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla "zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży".

7. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza: określa się dopuszczalne formy ogrzewania zabudowy według §13 ust.6.

8. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami ziemi:

1) nakazuje się stosowanie na terenie stacji paliw zabezpieczeń specjalistycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) określa się zasady gospodarki odpadami według §13 ust.9.

9. Zakazuje się pozyskiwania kopalin poza wyznaczonymi miejscami.

10. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

11. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego ustala się obowiązek zachowania istniejących zadrzewień w celu utrzymania naturalnych walorów obszaru.

2. Wskazuje się listę zabytków (stanowisk) archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ):

l.p	miejscowość	nr ew.	charakterystyka stanowiska	uwagi
1	Grębiszew	59-71/7	Ślad osadnicze z epoki kamienia - epoki brązu	
2	Józefów	59-71/8	Ślad osadnicze z epoki brązu	

3. Na terenach położonym w granicach stref, o których mowa w ust.2, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

4. Wskazuje się listę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), dla których nakazuje się zachowanie, dopuszcza się remont pod warunkiem zachowania oryginalnych gabarytów, materiałów i kolorystyki:

lp	miejscowość	obiekt	adres	nr	nr dz. ew.	uwagi
1	Grębiszew	Kapliczka	przy ul. Wspólnej 44			
2	Józefów	Kapliczka	przy posesji nr 2			

5. Dla oznaczonych na rysunku planu krzyży, kapliczek oraz pomników nie ujętych GEZ nakazuje się zachowanie, z dopuszczeniem korekty ich lokalizacji do 5 m w przypadku kolizji z racjonalnym zagospodarowaniem terenu.

§9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Ustala się linie zabudowy dla nowej zabudowy wg rysunku planu i wymiarów na rysunku, przy czym dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu. Wyznaczone linie zabudowy na tych fragmentach terenów, gdzie występują lokalne ograniczenia szczególne, o których mowa w §7 ust 3 pkt.2 i §10 ust.2 i 3 należy traktować jako warunkowe, tj. po uwzględnieniu tych ograniczeń.

2. O ile na rysunku planu nie ustala się linii zabudowy, nakazuje się lokalizację nowych budynków na działce w odległości od linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego co najmniej:

1) 20 m dla dróg klasy GP,
2) 8 m dla dróg klasy L,

3) 5 m dla dróg klasy D,
4) 4 m dla dróg KPJ.

3. Dla istniejącej zabudowy lub jej części zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się przebudowę i remont.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna - zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
   b) minimalna - 0,01;
2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 4;
4) nie określa się maksymalnej wysokości urządzeń i obiektów technologicznych oraz masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem §10 ust.4;
5) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży na terenach zabudowy mieszkaniowej i letniskowej (działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej na terenach MN/U, MN/U/ML) nie może być większa niż 5 m, na terenach pozostałych niż 10 m;
6) materiał i kolorystyka elewacji:
   a) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych i zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki elewacyjnej i okładzin; powyższe nie dotyczy tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy wraz z właściwą dla niego kolorystyką,
   b) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;
7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°; dla obiektów istniejących o innym kącie nachylenia połaci dachowej dopuszcza się jego zachowanie;
8) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni i brązów) z dopuszczeniem czerni, stonowanych odcieni grafitu i zieleni oraz w naturalnych kolorach tradycyjnych pokryć dachowych (blach miedzianych, cynkowych i ocynkowanych a także słomy, trzciny, gontu, itp.) – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°;
9) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych.

5. Ustala się zasady lokalizowania drugiego lub więcej budynków na działce budowlanej:
1) na działce budowlanej przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN/U, MN/U/ML) poza budynkiem mieszkalnym, usługowym lub mieszkalno-usługowym dopuszcza się lokalizowanie budynków: gospodarczego, gospodarczo – garażowego, garażowego;
2) na działce budowlanej przeznaczonej dla zabudowy letniskowej (działki zabudowy letniskowej na terenach MN/U/ML) dopuszcza się lokalizowanie drugiego budynku letniskowego,
3) na pozostałych terenach bez ograniczeń o ile zostaną spełnione pozostałe wymogi planu.

§10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się zasady ochrony rowów melioracyjnych:
1) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem pkt.2;
2) dopuszcza się przebudowę lub przekrycie rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych;
3) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych;
4) nakazuje się odsunięcia zabudowy i ogrodzeń od rowów według §7 ust.3 pkt 2.

2. W granicach pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV (5 m z każdej strony linii) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obszar kontrolowany gazociągu wysokiego ciśnienia (we wsi Grębiszew) o szerokości 15 m z każdej strony osi gazociągu, w granicach którego ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki:
1) dla powierzchni ograniczającej podejścia i ograniczającej poziomej podejścia zakazuje się wznoszenia obiektów o wysokości przekraczającej określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z dopuszczeniem odstępstwa od w/w zakazu w przypadku uzyskania przed pozwoleniem na budowę uzgodnienia z odpowiednimi służbami Ruchu Lotniczego,

2) dla powierzchni ograniczającej stożkowej nakazuje się każdorazowe zgłaszanie przed wydaniem pozwolenia na budowę wszelkiej projektowanej zabudowy równej i większej niż 50 m n.p.t. do odpowiednich służb Ruchu Lotniczego,
3) dla pozostałych obszarów, zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów, nakazuje się każdorazowe zgłaszanie przed wydaniem pozwolenia na budowę wszelkiej projektowanej zabudowy równej i większej niż 50 m n.p.t. do odpowiednich służb Ruchu Lotniczego.

5. Linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych maja charakter informacyjny. Usytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości, dla działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod komunikację, nakazuje się:
1) zapewnienie dostępu do drogi publicznej, w tym poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne; dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową, usytuowanych w drugiej linii zabudowy, dopuszcza się dostęp poprzez wysuniętą część działki o szerokości minimum 5 m i długości nie większej niż 60 m;
2) zachowanie kąta położenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg w przedziale 75° – 105°;
3) dla działek przylegających do dróg publicznych wydzielanie części pasa drogowego do planowanej szerokości drogi.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek, uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
1) dla terenów usług **U** - 1500 m^2;
2) dla terenów usług kultu religijnego **UKR** - 1500 m^2;
3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN/U**:
   a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m^2,
   b) dla zabudowy bliźniaczej - 450 m^2 (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
   c) dla zabudowy szeregowej – 300 m^2 na segment środkowy i 450 m^2 na segment skrajny;
4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej **MN/U/ML**:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 800 m^2,
   b) dla zabudowy letniskowej - 1500 m^2;
5) dla terenów zabudowy zagrodowej i usługowej **RM/U** - 1000 m^2;
6) dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej **P/U** - 1500 m^2;
7) dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 **P/Uc** - 1500 m^2;
8) dla terenów cmentarzy **ZC** - 1500 m^2.

4. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo tworzonych działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału:
1) dla terenów usług **U** – 25 m;
2) dla terenów usług kultu religijnego **UKR** – 20 m;
3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN/U**:
   a) dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,
   b) dla zabudowy bliźniaczej - 14 m (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
   c) dla zabudowy szeregowej – 10 m na segment środkowy i 14 m na segment skrajny;
4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej **MN/U/ML**:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 18 m,
   b) dla zabudowy letniskowej – 25 m;
5) dla terenów zabudowy zagrodowej i usługowej **RM/U** – 20 m;
6) dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej **P/U** - 25 m;
7) dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 **P/Uc** - 25 m;
8) dla terenów cmentarzy **ZC** - 25 m.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się układ komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej obsługującej tereny objęte planem, w skład którego wchodzą istniejące i projektowane drogi: KD-GP (główne ruchu przyspieszonego), KD-L (lokalne), KD-

D (dojazdowe) oraz pieszo–jezdne (KPJ).

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.

1) droga krajowa nr 50 (101KD-GP) stanowi główne powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu;
2) sieć dróg powiatowych i gminnych wymienionych w części szczegółowej planu, stanowi system powiązań lokalnych, doprowadzających ruch do obszaru planu;
3) dopuszcza się lokalizowanie skrzyżowań drogi KD-GP z pozostałymi drogami wyłącznie w miejscach wskazanych w rysunku planu;
4) nakazuje się dostosowanie dróg KD-GP i KD-L do potrzeb transportu publicznego, rejony lokalizacji przystanków autobusowych wskazano informacyjnie na rysunku planu.

3. Dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

4. Dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:

1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:
   a) 5 m dla dróg o długości do 80 m,
   b) 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m;
2) 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;
3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w pkt. 2;
4) włączenia do dróg wewnętrznych z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie lub w miejscu wskazanym na rysunku planu;
5) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

5. Nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działek objętych pozwoleniem na budowę, położonych w granicach terenu objętego planem, według następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem ust.6-7:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
2) dla zabudowy letniskowej – co najmniej 1 miejsce do parkowania na jeden lokal letniskowy;
3) dla obiektów biur i administracji – co najmniej 25 miejsc do parkowania / 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
4) dla obiektów handlu (sklepy, punkty usługowe) – co najmniej 25 miejsc do parkowania / 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
5) dla hurtowni, składów i magazynów – co najmniej 10 miejsc do parkowania / 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej i 1 miejsce do parkowania / 1 zatrudnionego;
6) dla targowisk – co najmniej 35 miejsc do parkowania / 1000 m^2 lub 1,5 miejsc do parkowania /stoisko;
7) dla zakładów produkcyjnych – co najmniej 35 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych;
8) dla szkół i przedszkoli – co najmniej 30 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych;
9) dla restauracji i kawiarni – co najmniej 35 miejsc do parkowania / 100 miejsc konsumpcyjnych;
10) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – co najmniej 20 miejsc do parkowania / 100 użytkowników jednocześnie;
11) dla obiektów usługowych z zakresu zdrowia – co najmniej 10 miejsc do parkowania / 1000 m^2, dla przychodni – co najmniej 2 miejsca do parkowania /1 gabinet;
12) dla hoteli – co najmniej 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek;
13) dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania dla 100 użytkowników jednocześnie
14) dla stacji obsługi samochodów – co najmniej 4 miejsca do parkowania / 1 stanowisko naprawcze;
15) dla banków – co najmniej 40 miejsc do parkowania / 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
16) dla kościołów – co najmniej 10 miejsc do parkowania dla 100 użytkowników jednocześnie;
17) dla cmentarzy –10 miejsc do parkowania / hektar.

6. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w obrębie dróg publicznych oraz bilansowanie dla terenu ZC miejsc do parkowania zlokalizowanych na terenie dróg publicznych bezpośrednio przyległych do działki.

7. Na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla

samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:

1) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15;
2) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40;
3) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100;
4) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

8. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
2) ustala się wydzielenie miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów w ramach parkingów samochodowych w ilości 10% ilości miejsc do parkowania oraz dopuszcza się lokalizowanie stojaków dla rowerów na pozostałych terenach komunikacji lub na działkach budowlanych.

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych i nowo realizowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) w przypadku braku możliwości realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie tych sieci przez tereny o innych funkcjach, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø 50 mm;
2) dopuszcza się korzystanie ze studni indywidualnych, z zastrzeżeniem §10 ust.1;
3) przekroje przewodów wodociągowych powinny uwzględniać zapotrzebowanie wody również dla celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy rur Ø 63 mm;
2) na obszarach gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja sanitarna lub które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, dopuszcza się czasowe stosowanie:
   a) kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi zbiornikami ścieków,
   b) oczyszczalni indywidualnych;
3) ustala się podłączenie do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji;
4) nakazuje się wyposażenia obiektów usługowych i produkcyjnych w odpowiednie urządzenia separujące i / lub podczyszczające ścieki technologiczne i dostosowujące je do warunków technicznych odbiorcy;
5) nakazuje się stosowanie na terenach stacji paliw zabezpieczeń specjalistycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się, że wody opadowe i roztopowe zagospodarowane zostaną na działce budowlanej, wg rozwiązań indywidualnych;
2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do lokalnych cieków, na warunkach przepisów odrębnych;
3) dla zabudowy usługowej oraz produkcyjnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i placów parkingowych, po ewentualnym podczyszczeniu, do odbiorników wód opadowych na warunkach przepisów odrębnych.

5. W zakresie sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz na warunkach przepisów odrębnych;
2) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia według §10 ust.3.

6. W zakresie systemu ciepłowniczego i zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków

indywidualnie z własnych źródeł ciepła z wykorzystaniem sieci gazowej, elektroenergetycznej, odnawialnych źródeł energii oraz paliw, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych i zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
1) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć (SN) 15 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych SN/nN z możliwością ich skablowania, remontu i przebudowy na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
2) ustala się pasy technologiczne napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV według §10 ust.2;
3) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci, za pomocą linii napowietrznych lub kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
4) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wnętrzowych lokalizowanych na terenie działek budowlanych lub na działkach wydzielonych;
5) dopuszcza się zasilanie ze stacji 15/0,4 kV poza obszarem planu.

8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych:
1) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
2) z uwagi na ochronę krajobrazu nakazuje się, w miarę możliwości technicznych, stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową;
3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu dotyczącymi powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się obowiązek:
1) wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz obowiązek ich okresowego wywozu systemem zorganizowanym zgodnie z wymaganiami określonymi w stosownych regulaminach;
2) gospodarowania odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

10. Dopuszcza się lokalizację punktowych elementów infrastruktury technicznej o wysokości do 40 m, w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami Ruchu Lotniczego, z wyłączeniem terenów położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

§14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Niezgodne z planem istniejące obiekty nie mogą być poddawane remontom i przebudowom, jeżeli nie służy to ich dostosowaniu do ustaleń planu, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i budynków użyteczności publicznej o charakterze niekomercyjnym wyposażanych w urządzenia techniczne niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania ale bez prawa powiększania kubatury budynku.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z wykonywaniem prac budowlanych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§15. Tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

Na terenach zabudowy produkcyjno - usługowej P/Uc dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, zgodnie z rysunkiem planu i zapisami szczegółowymi dla terenów.

§16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust.4;
Ustala się stawki procentowe:
1) dla terenów usług - tereny: U - w wysokości 30%,
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej - tereny: MN/U, MN/U/ML i RM/U - w wysokości 30%,
3) dla terenów produkcji - tereny: P/U, P/Uc - w wysokości 30%,
4) dla terenów pozostałych - w wysokości 0%.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§17. Ustalenia dla obszaru wsi Grębiszew (oznaczonej cyfrą 16).

1. Dla całego obszaru wsi: w granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki obowiązują ustalenia §10 ust.4 pkt 3 – nakazuje się każdorazowe zgłaszanie przed wydaniem pozwolenia na budowę wszelkiej projektowanej zabudowy powyżej wysokości 50 m n.p.t.

2. Wyznacza się teren usług **16.4U**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 1;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4,
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje,
   f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
   g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
   h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
   i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1-7, ust.8 pkt 2, ust. 9-11;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
   a) według §12 ust.3 i 4,
   b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
8) stawka procentowa: według §16.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **MN/U**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16.3MN/U**, **16.12MN/U**, **16.16MN/U**, **16.17MN/U**, **16.18MN/U**, **16.20MN/U** i **16.25MN/U**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) według §5 ust.2 pkt 3,
   b) dla terenów **16.3MN/U**, **16.16MN/U**, **16.18MN/U**, **16.20MN/U**, **16.25MN/U** i **16.26MN/U** dopuszcza się zachowanie, przebudowę oraz remont istniejącej zabudowy zagrodowej;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje,
   f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
   g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
   h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
   i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) dla terenu **16.18MN/U** według §7 ust.1, ust.3-7, ust.8 pkt 2 i ust.9-10,
   b) dla terenów pozostałych według §7; ust.1-7, ust.8 pkt 2 i ust.9-11;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) według §8 ust.1 i 5,
   b) dla terenu **16.18MN/U** ustala się ochronę obiektu wpisanego do GEZ: kapliczka przy ul. Wspólnej 44, według §8 ust.4;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) dla terenów **16.16MN/U**, **16.18MN/U**, **16.20MN/U** i **16.26MN/U**, w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się zagospodarowanie według §10 ust.2;
   b) dla terenów **16.16MN/U**, **16.18MN/U** i **16.20MN/U**, w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się zagospodarowanie według §10 ust.3;
6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) według §12 ust.3 i 4,
b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
10) stawka procentowa: według §16.

4. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej **16.9MN/U/ML**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 4;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1-7, ust.8 pkt 2, ust.9-11;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków według §8 ust.1 i 5;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
a) według §12 ust.3 i 4,
b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
9) stawka procentowa: według §16.

5. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno - usługowej **P/U**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16.1P/U**, **16.11P/U**, **16.13P/U**, **16.15P/U** i **16.19P/U**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 6;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4,
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje,
f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
a) według §8 ust.1 i 5,
b) dla części terenu **16.1P/U** ustala się ochronę zabytku - stanowiska archeologicznego (stanowisko nr 59-71/7) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, według §8 ust. 3;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
a) według §12 ust.3 i 4,
b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
9) stawka procentowa: według §16.

6. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno - usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 **16.8P/Uc**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu według §5 ust.2 pkt 7;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4,
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje,
f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków według §8 ust.1 i 5;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
a) według §12 ust.3 i 4,
b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
9) stawka procentowa: według §16.

7. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej i usługowej **16.31RM/U**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 5;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1, ust.3-7, ust.8 pkt 2, ust.9-11;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się zagospodarowanie według §10 ust.2;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
a) według §12 ust.3 i 4,
b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
9) stawka procentowa: według §16.

8. Wyznacza się tereny rolne **R**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16.2R**, **16.22R** i **16.28R**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 8;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1-7, ust.8 pkt 2, ust. 9-11;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
a) według §8 ust.1 i 5,
b) dla terenu **16.2R** ustala się ochronę zabytku (stanowiska) archeologicznego (stanowisko nr 59-71/7) w formie strefy ochrony konserwatorskiej według §8 ust. 3;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) dla terenu **16.22R**, w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się zagospodarowanie według §10 ust.2,
b) dla terenu **16.22R**, w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się zagospodarowanie według §10 ust.3;
5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: według §12 ust.3 i 4;
6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: według §14;
8) stawka procentowa: według §16.

9. Wyznacza się tereny lasów **L**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16.5L**, **16.6L**, **16.21L** , **16.29L** i **16.30L**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 9;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1-7, ust.8 pkt 2, ust.9-11;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) według §8 ust.1 i 5,
   b) dla terenu **16.6L** ustala się ochronę zabytku (stanowiska) archeologicznego w (stanowisko nr 59-71/7) w formie strefy ochrony konserwatorskiej według §8 ust. 3;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: według §12 ust.3 i 4;
5) zasady przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według §13;
6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: według §14;
7) stawka procentowa: według §16.

10. Wyznacza się tereny rowów melioracyjnych **WM**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16.7WM, 16.10WM, 16.14WM** i **16.23WM,** dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 10;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.3;
3) stawka procentowa: według §16.

11. Wyznacza się teren cmentarza **16.27ZC**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 11;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy z wyłączeniem obiektów małej architektury, kultu religijnego i usług funeralnych,
   c) ogrodzenia: według §6 ust.2,
   d) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i reklam;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) według §7 ust.1-7, ust.8 pkt 2, ust.9-11;
   b) ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej zieleni a w szczególności istniejącego drzewostanu oraz realizację nowych nasadzeń i uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej uwzględniające zróżnicowanie form roślinnych;
4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) według §8 ust.1 i 5,
   b) dla części terenu ustala się ochronę zabytku - stanowiska archeologicznego (stanowisko nr 59-71/7) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, według §8 ust.3;
6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
   a) według §12 ust.3 i 4,
   b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5 i 6;
8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
10) stawka procentowa: według §16.

12. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-jezdnej **16.24KPJ**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 12;
2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku (stanowiska) archeologicznego w (stanowisko nr 59-71/7) w formie strefy ochrony konserwatorskiej według §8 ust.3;
3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach;
4) parametry drogi: jednoprzestrzenna, szerokości 8 m;
5) stawka procentowa: według §16.

13. Wyznacza się tereny dróg publicznych **KD**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 13;
2) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach;
3) stawka procentowa: według §16;
4) parametry dróg:

Lp	Symbol terenu	Klasa	Nazwa	Szerokość	Uwagi
1.	**101KD-GP**	Główna ruchu przyspieszonego		28-35 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi	Droga krajowa - 50
2.	**110KD-L**	Lokalna		12-13 m	
3.	**113KD-L**	Lokalna		10 m	dr.gm. - 220832W
4.	**139KD-L**	Lokalna		12 m	dr.pow. - 2245W
5.	**16.1KD-D a/b**	Dojazdowa		8 m w granicach planu / 10 m	odcinek „a" - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi – ustalona północna linia rozgraniczająca

§18. Ustalenia dla obszaru wsi Józefów (oznaczonej cyfrą 21).

1. Dla całego obszaru wsi: w granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki obowiązują ustalenia §10 ust.4 pkt 3 - nakazuje się każdorazowe zgłaszanie przed wydaniem pozwolenia na budowę wszelkiej projektowanej zabudowy powyżej wysokości 50 m n.p.t.

2. Wyznacza się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **21.5UKR**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 2;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, z budynkiem kościoła i dzwonnicą jako dominantą przestrzenną o wysokości do 20 m,
   f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
   g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
   h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
   i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1, ust.3-7, ust.8 pkt 2, ust.9-11;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków według §8 ust.1 i 5;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
   a) według §12 ust.3 i 4,
   b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
9) stawka procentowa: według §16.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN/U**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **21.3MN/U**, **21.4MN/U**, **21.7MN/U**, **21.8MN/U**, **21.9MN/U**, **21.11MN/U**, **21.13MN/U** i **21.15MN/U**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) według §5 ust.2 pkt 3,
   b) dla terenów 21.4MN/U, 21.9MN/U, 21.11MN/U, 21.13MN/U i 21.15MN/U dopuszcza się zachowanie, przebudowę oraz remont istniejącej zabudowy zagrodowej;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje,
   f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
   g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
   h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
   i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1, ust.3-7, ust.8 pkt 2, ust.9-11;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
a) według §8 ust.1 i 5,
b) dla terenów 21.9MN/ U i 21.13MN/U ustala się ochronę zabytku (stanowiska archeologicznego - stanowisko 59-71/8) w formie strefy ochrony konserwatorskiej według §8 ust.3;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
dla terenów 21.7MN/U, 21.8MN/U i 21.15MN/U, w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się zagospodarowanie według §10 ust.2;
6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
a) według §12 ust.3 i 4,
b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
10) stawka procentowa: według §16.

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej **MN/U/ML**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **21.1MN/U/ML**, **21.2MN/U/ML**, **21.32MN/U/ML**, **21.34MN/U/ML** i **21.35MN/U/ML**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) według §5 ust.2 pkt 4,
b) dla terenów 21.2MN/U/ML i 21.2MN/U/ML dopuszcza się zachowanie, przebudowę oraz remont istniejącej zabudowy zagrodowej;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1, ust.3-7, ust.8 pkt 2, ust.9-11;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków według §8 ust.1 i 5;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
dla terenu 21.1MN/U/ML, w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się zagospodarowanie według §10 ust.2;
6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
a) według §12 ust.3 i 4,
b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
10) stawka procentowa: według §16.

5. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i usługowej **RM/U**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **21.10RM/U**, **21.12MN/U** i **21.14RM/U**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 5;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) lokalizacja zabudowy - według §9 ust.1-3,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje,
f) materiał i kolorystyka elewacji: według §9 ust.4 pkt 6,
g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §9 ust.4 pkt 7 i 8,
h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1, ust.3-7, ust.8 pkt 2, ust.9-11;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
a) według §8 ust.1 i 5,
b) dla terenu 21.14RM/ U ustala się ochronę zabytku (stanowiska archeologicznego - stanowisko 59-71/8) w formie strefy ochrony konserwatorskiej według §8 ust.3,
c) dla terenu 21.14RM/ U ustala się ochronę obiektu wpisanego do GEZ: kapliczka przy posesji nr 2, według §8 ust.4;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
dla terenu 21.12RM/U, w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się zagospodarowanie według §10 ust.2;
6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §13;
7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
a) według §12 ust.3 i 4,
b) bilans miejsc do parkowania według §12 ust.5;
8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §14;
10) stawka procentowa: według §16.

6. Wyznacza się tereny rolne **R**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **21.28R**, **21.29R**, **21.30R** i **21.31R**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 8;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1-7, ust.8 pkt 2, ust. 9-11;
3) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: według §12 ust.3 i 4;
4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §13;
5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: według §14;
6) stawka procentowa: według §16.

7. Wyznacza się tereny lasów **L**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **21.6L**, **21.17L**, **21.18L**, **21.19L**, **21.20L**, **21.21L**, **21.22L**, **21.23L**, **21.24L**, **21.25L**, **21.26L**, **21.27L**, **21.33L** i **21.36L**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 9;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7 ust.1-7, ust.8 pkt 2, ust.9-11;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
dla terenu 21.17L, w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się zagospodarowanie według §10 ust.2;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: według §12 ust.3 i 4;
5) zasady przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według §13;
6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: według §14;
7) stawka procentowa: według §16.

8. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-jezdnej **21.16KPJ**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 12;
2) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach;
3) droga jednoprzestrzenna, szerokości: 8 m;
4) stawka procentowa: według §16.

9. Wyznacza się tereny dróg publicznych **KD**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 13;
2) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach;
3) stawka procentowa: według §16;
4) parametry dróg:

Lp	Symbol terenu	Klasa	Nazwa	Szerokość	Uwagi
1.	**109KD-L**	lokalna		10-12 m	dr. powiat. - 2748W
2.	**21.1KD-D**	dojazdowa		10 m	
3.	**21.2KD-D**	dojazdowa		8-10 m w granicach planu	w części wschodniej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi – ustalona zachodnia linia rozgraniczająca

Lp	Symbol terenu	Klasa	Nazwa	Szerokość	Uwagi
4.	**21.3KD-D a/b**	dojazdowa		10 m / 8 m	w części „b" teren wyznaczony w planie stanowi część drogi – ustalona północna linia rozgraniczająca
5.	**21.4KD-D**	dojazdowa		6-8 m w granicach planu	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi – ustalona zachodnia linia rozgraniczająca
6.	**21.5KD-D**	dojazdowa		10 m	

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§19.

W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Józefów, Grębiszew, Maliszew, Kluki, Wólka Iłówiecka, Iłówiec oraz Grabina w Gminie Mińsk Mazowiecki (Uchwała Nr XVIII/261/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 27 maja 2004 r.).

§20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

§21.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

RADCA PRAWNY
Marcin Ciężkowski
WA-10512

N
GMINA MIŃSK MAZOWIECKI
SKALA 1:200 000
16.27ZO
16.2R
16.7WM
16.20R
16.15PU
16.22R
OZNACZENIA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN
DLA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY FTA
– TERENY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚC
GRĘBISZEW, JÓZ
PROJECT PLANU
Załącznik nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Mińsk
RYSUNEK PLANU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI
DLA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY ETA
– TERENY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚC
GRĘBISZEW, JÓZI

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Mińsk M
RYSUNEK PLANU Sk

PROJEKT PLANU

21.26L

21.26R

21.18L

21.31R

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPO
PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK

OZNACZENIA

GRANICA WSI

GRANICA OBSZARU PLANU

N

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków

- etap A2 - Grębiszew, Józefów

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr.....Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

USTALENIA PLANU

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN: CYFROWY OZNACZENIE MIEJSCOWOŚCI, CYFROWY LOKALIZUJĄCY TEREN ORAZ LITEROWY PRZEZNACZENIA TERENU

1.1U

- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MN/LZ/ML - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUGOWEJ I LETNISKOWEJ
- RMU - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUG
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM BUDOWY OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²
- R - TERENY ROLNE
- TERENY LASÓW
- Wm - TERENY ROWÓW MELIORACYJNYCH
- ZC - TERENY CMENTARZA
- KPJ - TERENY KOMUNIKACJI PIESZO - JEZDNEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
- KD-GP - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KD-L - DROGA LOKALNA
- KD-D - DROGA DOJAZDOWA

USTALENIA PLANU

ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- MIEJSCA LOKALIZACJI DOMINANT PRZESTRZENNYCH WRAZ ZE STREFĄ DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- KAPLICZKA UJĘTA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICE OBSZARÓW STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INNE

- WYMIARY (m)

INFORMACJE WIĄŻĄCE PLANU
(tj wynikające z przepisów odrębnych)

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- GRANICE MIŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

INNE

- LINIE ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110kV I 15kV
- GRANICE STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

INFORMACJE PLANU

GRANICE

- GRANICA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO (WSI)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROG POZA OBSZAREM PLANU

OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

- KAPLICZKA KRZYŻ

SYSTEMY KOMUNIKACJI

- PRZYSTANEK AUTOBUSOWY I KOLEJOWY ORIENTACYJNA LOKALIZACJA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- E - STACJA TRANSFORMATOROWA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

Załącznik nr 4

Do uchwały Nr 2018
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia ..... 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A2" – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A2" – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów, który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 kwietnia 2018 r. do 30 kwietnia 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 18 maja 2018 r. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 2 sierpnia 2018 r. do 24 sierpnia 2018 r. Termin składania uwag do dnia 10 września 2018 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 9 kwietnia 2018 r. do 30 kwietnia 2018 r. Termin składania uwag do dnia 18 maja 2018 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	15.05.2018		Projektowana droga uniemożliwia planową na działkach realizacją osiedla mieszkaniowego. Wniosek o utrzymanie przeznaczenia działek zgodnie z planem miejscowym aktualnie obowiązującym.	dz. ew. 290, 291 Grębiszew	16.21MN/U 16.2KD-D	X		Projektowaną drogę usunięto.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
2.	15.05.2018		Wniosek o zmianę, zgodnie z aktualnym użytkowaniem działek, podstawowego przeznaczenia terenu na: „zabudowa usługowa - usługi, w tym usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2, stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów samochodowych, bazy transportowe, hurtownie, hotele, zajazdy, centra logistyczne i usługowe, infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe".	dz. ew. 141, 142/1, 142/3, 142/4, 143, 144/1, 144/2 Grębiszew	16.4U	X	X	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej uzupełnienia funkcji w zakresie, w jakim nie wykracza poza przeznaczenie usługowe. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej uzupełnienia przeznaczenia o bazy transportowe - to przeznaczenie z zakresu magazynów i składów.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
3.	15.05.2018		Działki zgodnie ze Studium są w całości przeznaczone pod teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U. Wniosek o: 1. Zachowanie stanu istniejącego zgodnie z aktualnie obowiązującym planie miejscowym.	dz. ew. 17/2, 18/1 Grębiszew	16.8P/Uc 16.29L 19.32P/Uc		X	1. Działki 17/2 i 18/1 zgodnie z ewidencją gruntów są częściowo gruntami leśnymi. W procedurze sporządzania planu miejscowego Urząd Gminy wystąpił, m.in. dla przedmiotowych działek, do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek wydał decyzję 111/2016 z dnia 9 listopada 2016 r., w której dla przedmiotowych działek odmówił zmiany przeznaczenia na cele nieleśne. W związku z powyższym w projekcie planu grunty te pozostawiono jako leśne. W przypadku aktualizacji klasyfikacji gruntów polegającej na zmianie na grunt nieleśny w projekcie planu ustalone zostanie przeznaczenie terenu zgodne ze Studium.
			2. Wprowadzenie na mapę istniejących dróg dojazdowych.				X	2.Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Rozwiązania wewnątrz linii rozgraniczających np. zjazdy stanowią element projektów technicznych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
4.	17.05.2018		Sprzeciw wobec przeznaczenia działki na funkcję cmentarza.	dz. ew. 59,60 Grębiszew	16.27ZC		X	Przeznaczenie działki zgodne jest ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki oraz z obowiązującym planem miejscowym (Mpzp obrębów wsi Józefów, Grębiszew, Maliszew, Kluki, Wólka Iłówiecka, Iłówiec oraz Grabina w Gminie Mińsk Mazowiecki - Uchwała Nr XVIII/261/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 27 maja 2004 r.).
5.	17.05.2018		Sprzeciw wobec przeznaczenia działki na funkcję cmentarza. Działka użytkowana jest jako teren produkcji leśnej.	dz. ew. 57, 58 Grębiszew	16.27ZC		X	Przeznaczenie działki zgodne jest ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki oraz z obowiązującym planem miejscowym (Mpzp obrębów wsi Józefów, Grębiszew, Maliszew, Kluki, Wólka Iłówiecka, Iłówiec oraz Grabina w Gminie Mińsk Mazowiecki - Uchwała Nr XVIII/261/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 27 maja 2004 r.). Zgodnie z Art. 35. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym*

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
								planem".
6.	18.05.2018		1. Wniosek o wstrzymanie uchwalenia planu do czasu usunięcia niezgodności dotyczących działek wnoszącego uwagę. 2. W Starostwie Powiatowym toczy się procedura aktualizacji klasyfikacji gruntów dla dostosowania zapisów w ewidencji do stanu faktycznego. Dz. 69 to siedlisko a dz. 165 stanowi jedyny dojazd do siedliska.	dz. ew. 69, 71, 165 Józefów	21.2MN/U/ML 21.4MN/U 21.24L			Działki 69, 71, 165 zgodnie z ewidencją gruntów są częściowo lub w całości gruntami leśnymi. W procedurze sporządzania planu miejscowego Urząd Gminy wystąpił, m.in. dla przedmiotowych działek, do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek wydał decyzję 111/2016 z dnia 9 listopada 2016 r., w której dla przedmiotowych działek odmówił zmiany przeznaczenia na cele nieleśne. W związku z powyższym w projekcie planu grunty te pozostawiono jako leśne. W przypadku aktualizacji klasyfikacji gruntów polegającej na zmianie na grunt nieleśny w projekcie planu ustalone zostanie przeznaczenie terenu zgodne ze Studium.

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 9 kwietnia 2018 r. do 30 kwietnia 2018 r. Termin składania uwag do dnia 18 maja 2018 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	6.08.2018		Wniosek o: Wprowadzenie do projektu planu drogi zgodnie ze stanem istniejącym	dz. ew. 17/2, 18/1, 18/2 Grębiszew	16.8P/Uc 16.29L		X	1. Dla wyznaczenia drogi konieczne jest przeprowadzenie jej również przez działki sąsiadujące z wnioskowanymi, tzn. dz. ew. 17/1 i 18/2. Działki te zgodnie z ewidencją gruntów są gruntami leśnymi. W procedurze sporządzania planu miejscowego Urząd Gminy wystąpił, m.in. dla przedmiotowych działek, do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek wydał decyzję 111/2016 z dnia 9 listopada 2016 r., w której dla przedmiotowych działek odmówił zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, w tym na drogę. W związku z powyższym w projekcie planu grunty te pozostawiono jako leśne i wyznaczenie drogi jest niemożliwe. Ponadto na południe od działek składającego uwagę w ich bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się droga pozostająca się we władaniu gminy, oznaczona w aktualnie obowiązującym planie z 2004 r. symbolem 14KD. Tworzenie drugiej drogi, równoległej do już istniejącej ewidencyjnie, nie jest

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
								uzasadnione.
2.	16.08.2018		Wniosek o: 1. Zmianę przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi nieuciążliwe, jak działek sąsiednich.	dz. ew. 270 Grębiszew	16.20MN/U 16.22R		X	1. Przeznaczenie działki zgodne jest z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki. Wskazane przez wnoszącego uwagę działki jako sąsiednie zlokalizowane są przy innej drodze.
			2. Zmianę wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na 80%, z pozostawieniem reszty działki pod PBC.				X	2. Zaproponowane wskaźniki są niezgodne z ustaleniami Studium, które dla terenów położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustala wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy z 40%, przy czym *„dopuszcza się wyznaczenie innych wskaźników, jeżeli wynika to ze szczegółowej analizy terenu przy zachowaniu przepisów odrębnych"*. Analiza terenu, w tym zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, nie pozwala na ustalenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie.
3.	16.08.2018		Wniosek o: 1. Zmianę przeznaczenia całych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi nieuciążliwe, jak działek sąsiednich.	dz. ew. 258, 259/1, 262, 263 Grębiszew	16.20MN/U 16.22R		X	1. Przeznaczenie działek zgodne jest z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki.
			2. Zmianę wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na 80%, z				X	2. Zaproponowane wskaźniki są niezgodne z ustaleniami Studium, które dla terenów położonych w

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
			pozostawieniem reszty działki pod PBC.					południowej części gminy ustala wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy z 40%, przy czym *„dopuszcza się wyznaczenie innych wskaźników, jeżeli wynika to ze szczegółowej analizy terenu przy zachowaniu przepisów odrębnych"*. Analiza terenu, w tym zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, nie pozwala na ustalenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie.
4.	22.08.2018		Wniosek o: zmianę przeznaczenia całej działki na nieruchomość budowlaną	dz. ew. 24/10 Grębiszew	16.26MN/U		X	Działka objęta jest planem miejscowym częściowo, zgodnie z granicami określonymi w uchwale nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki (...) ze zmianami. Przeznaczenie terenów w projekcie planu zgodne jest z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki. Zmiana przeznaczenia dla całości działek wymaga uprzedniej zmiany Studium.
5.	10.09.2018		Sprzeciw wobec dopuszczeniu zabudowy szeregowej, jako zbyt		16.25MN/U 16.26MN/U		X	Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących, w

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
			intensywnej dla terenów wiejskich.					zabudowie bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszczenie zabudowy szeregowej zgodne jest ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki. Plan sporządzany jest na wiele lat i uwzględnia możliwości rozwoju terenu, w tym przekształcenie jego charakteru.

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

……
(podpis wójta gminy Mińsk Mazowiecki)

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr 2018
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia ..... 2018 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A2" – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A2" – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów.

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A2" – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów obejmują:

1) wybudowanie nowych odcinków dróg, poszerzenie niektórych odcinków dróg istniejących;
2) uzupełnienie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w §1 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej, ustawy Prawo ochrony środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2017 poz. 2077 z późn. zm.), przy czym:

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

§ 4. Realizując inwestycje wyszczególnione w §1, ust.2 należy uwzględnić przede wszystkim:

1) możliwości wykupienia niezbędnych dla ich realizacji gruntów; rozpoczęcie prac powinno być poprzedzone pozyskaniem wszystkich terenów;
2) kompleksowość realizacji budowy dróg i budowy sieci uzbrojenia (w tym sieci budowanych przez podmioty zewnętrzne w stosunku do gminy);

3) minimalizację uciążliwości dla mieszkańców, szczególnie wynikającą z zamykania dla ruchu poszczególnych odcinków dróg – teren objęty planem jest w znacznej części już zabudowany;
4) koordynację czasową prac finansowanych z budżetu gminy (drogi, ich oświetlenie, odwodnienie, sieci wodociągowe i kanalizacyjne) i ze środków podmiotów zewnętrznych (sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne);
5) w związku z koniecznością stosowania wyżej wymienionych zasad dopuszcza się możliwość powołania instytucji inwestora zastępczego dla całości prac oraz zaleca się wprowadzenie inwestycji należących do zadań własnych gminy do Wieloletniej Prognozy Finansowej.

§ **5.** Sposób finansowania zadań własnych określa się następująco:
1) wykupy terenów, budowa gminnych dróg wraz oświetleniem i odwodnieniem będzie finansowana z budżetu gminy;
2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie finansowana z budżetu gminy;
3) dopuszcza się współfinansowanie:
   a) środkami zewnętrznymi (poprzez budżet gminy),
   b) środkami innych inwestorów w ramach porozumień cywilno-prawnych lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego,
   c) środkami właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy
Mińsk Mazowiecki

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący etap „A2" – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów** sporządzony został na podstawie uchwał Rady Gminy Mińsk Mazowiecki nr XXXIV/176/10 z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczączkie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, nr XXV/224/13 z dnia 11 kwietnia 2013 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków i nr XXXIII/225/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczączkie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochoł, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienię, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gmiiny Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXX1V/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczączkie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienię, Żuków.

Celem sporządzonego planu były zmiana przeznaczenia części obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej i zabudowy letniskowej oraz wskazanie terenów zabudowy zagrodowej. Celem sporządzonego planu było także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej obszaru oraz dostosowanie ustaleń planu do wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w brzmieniu przed wejściem ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 Nr 130 poz. 871) oraz art.12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz.774 z późn. zmianami), stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki przyjętego Uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r.

Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany.

Aktualnie w granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Józefów, Grębiszew, Maliszew, Kluki, Wólka

Iłówiecka, Iłówiec oraz Grabina w Gminie Mińsk Mazowiecki (Uchwała Nr XVIII/261/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 27 maja 2004 r.). Zmiany, w stosunku do ustaleń tego planu miejscowego, dotyczą jednoznacznego rozgraniczenia terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wskazania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną oraz letniskową oraz ustalenie nowych dróg.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), a w szczególności z:

1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
   a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
   b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
   a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy miasta takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
   b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
   c) część obszaru planu znajduje się w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych,
   d) w obszarze planu nie występują obszary potencjalnej eksploatacji kopalin, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
   e) na obszarze planu występują grunty leśne i rolne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z tym konieczne było wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Dla gruntów leśnych uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego dla części wnioskowanych gruntów (Decyzja nr 111/2016 – pismo nr RW-RM-II.7151.195.2014.MP z dn. 9 listopada 2016 r.), dla gruntów, dla których zgody nie uzyskano ustalono w planie funkcję lasu. Dla gruntów rolnych uzyskano Decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – pismo nr Gz.tr.602.417.2017 z dn. 26 styczna 2018 r., zgodnie z którą Minister nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – dla gruntów tych ustalono w planie funkcję terenów rolnych;
4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze występują zabytki archeologiczne, dla którego wskazano granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz wskazano ochronę przez przepisy odrębne. W obszarze występują również obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustalono zasady ochrony;
5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;

6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – zmiana przeznaczenia części obszaru z na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej pozwoli na bardziej intensywne zagospodarowanie z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury;
7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono stan własności gruntów i wyznaczając przeznaczenie terenu uwzględniono wnioski właściciela działek;
8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak lokalizacja infrastruktury technicznej;
10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 15 grudnia 2010 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 15 wniosków formalnych do planu, od instytucji, które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu (wpłynęły także wnioski indywidualne dla poszczególnych miejscowości jednak nie w terminie);
12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przeznaczenie części obszaru pod nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej oraz tereny zabudowy letniskowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie realizacji nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach wsi, w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wzdłuż dróg i na ich przecięciach, najczęściej w centrum miejscowości.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Nr XXXIII/226/17 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie: oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki, która m.in. stwierdza że *„Stwierdza się całkowitą nieaktualność, a w konsekwencji potrzebę aktualizacji obowiązujących planów miejscowych za wyjątkiem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki”.*

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu może wpłynąć korzystnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez: zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 kwietnia 2018 r. do 30 kwietnia

2018 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 18 maja 2018 r. wpłynęło 6 uwag. Część z nich została uwzględniona, skutkiem czego było wprowadzenie korekt, skutkujących koniecznością powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony w dniach w dniach od 2 sierpnia 2018 r. do 24 sierpnia 2018 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 10 września 2018 r. wpłynęło 5 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1405 z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

W związku z powyższym postanowiono o przedłożeniu Radzie Gminy w Mińsku Mazowieckim projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący etap „A2" – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów celem jego uchwalenia.