

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI  
MIEJSCOWOŚCI JANÓW**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

**GLÓWNY PROJEKTANT**

mgr Krzysztof Parszewski – WA-449  
mgr Magdalena Salwa

**ZAGOSPODAROWANIE  
PRZESTRZENNE**

mgr Krzysztof Parszewski  
mgr Magdalena Salwa

**EKOLOGIA  
I OCHRONA  
ŚRODOWISKA**

mgr Krzysztof Parszewski

**PROGNOZA SKUTKÓW  
FINANSOWYCH**

mgr Krzysztof Parszewski  
inż. Karolina Rychta

**ŁÓDŹ, LISTOPAD 2021**

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Mińsk Mazowiecki**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki  
obejmującego części miejscowości Janów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXV.147.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Janów,

**Rada Gminy Mińsk Mazowiecki**

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Janów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki uchwalonego Uchwałą nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r. oraz zmienionego uchwałą nr ..... Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia ..... r. i **uchwała, co następuje:**

Rozdział I

**Ustalenia wprowadzające**

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Janów.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
  - 3) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

§2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
  - 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie lub działce budowlanej;

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
  - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu lub innego terenu, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów, nadwiesz, rynien, rur spustowych, gzymsów, parapetów, schodów, ramp oraz innych podobnych elementów architektonicznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
  - 8) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
  - 9) **istniejącym budynku** - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynki, dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu;
  - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 12) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: wysokość, powierzchnia użytkowa, kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
  - 13) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, długość, szerokość ale nie zwiększa się wysokość obiektu;
  - 14) **decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76** – należy przez to rozumieć decyzję lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 092/76 z dnia 08 grudnia 1976 r.;
  - 15) **decyzji lokalizacyjnej Nr 027/82** – należy przez to rozumieć decyzję lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 027/82 z dnia 23 października 1982 r.
2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych w ust. 1, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

### §3.

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną

- wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej oraz Miński Obszar Chronionego Krajobrazu;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
    - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
    - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### §4.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:
  - 1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
  - 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.
2. Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:
  - 1) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
  - 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
  - 4) **U** – teren usługowy;
  - 5) **UO** – teren usług oświaty;
  - 6) **W/NO** – teren infrastruktury technicznej wodociągowej i oczyszczalnia ścieków;
  - 7) **R** – tereny rolne;
  - 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
  - 9) **ZL** – tereny lasów;
  - 10) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
  - 11) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 12) **KDY** – tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu.
3. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

#### §5. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
  - e) obiekty chronione wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - f) strefa ochrony krajobrazu kulturowego „K”,
  - g) granica pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN,
  - h) przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
- a) granica terenu chronionego wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków,
  - b) granica stref z ograniczoną wysokością zabudowy do:
    - 183,3 m n.p.m.,
    - 203,3 m n.p.m.
 stanowiąca granice strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z decyzją lokalizacyjną Nr 027/82,
  - c) granica powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki,
  - d) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
- a) linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
  - b) granica terenu zamkniętego resortu obrony narodowej;
- 6) informacja o tym, iż cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z decyzją lokalizacyjną Nr 092/76.

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne

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

- 1) lokalizacja budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW, MN/U, U, UO, W/NO**;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów w rejonie skrzyżowań, obowiązek zachowania pól widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynków istniejących:
  - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
    - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
    - remont, przebudowę i nadbudowę,
  - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie:
    - remontu i przebudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
  - c) wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu dopuszczenie:
    - rozbudowy, przy czym maksymalna wysokość w rozbudowywanej części budynku, nie może przekroczyć parametrów ustalonych w tekście planu,
    - remontu i przebudowy,

- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 5) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte;
- 6) maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi w decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76 i/lub decyzji lokalizacyjnej Nr 027/82 oraz powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż:
  - a) 7 m dla wiat i altan;
  - b) 20 m dla pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit a i b, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 8) ustalenie wskazane w pkt 6 nie dotyczy obiektów budowlanych niebędących budynkami, realizowanych w zasięgu strefy „E” – strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”, w ramach której dopuszczalną maksymalną wysokość ustala § 8 pkt 6 lit. b tekstu planu;
- 9) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 10) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW** i **MN/U**;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 4) ustala się zasady ochrony rowów melioracyjnych:
  - a) nakazuje się zachowanie przebiegu, ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar objęty planem miejscowym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się przebudowę, przekrycie, zmianę przebiegu rowów i rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych,
  - c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych;
- 5) 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;
- 6) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **UO** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) obowiązek ochrony, oznaczonego na rysunku planu, parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, nr. rej. 266 z 17.05.1980 i 331 z 30.12.1984 r.;
- 2) zasady ochrony obszaru, o którym mowa w pkt 1, określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obowiązek ochrony obiektów ujętych w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków, wśród których na dzień uchwalenia planu znajdują się następujące obiekty oznaczone na rysunku planu:
  - a) dom mieszkalny z pocz. XX w. usytuowany przy ul. Górnej 49,
  - b) kapliczka przydrożna, murowana z 1935 r. usytuowana przy ul. Górnej 44;
- 4) dla obiektu ujętego w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków określonego w pkt 3 lit. a:
  - a) zachowanie obiektu zabytkowego,
  - b) zachowanie wartości zabytkowej w zakresie sposobu kształtowania bryły budynku, w tym: kompozycji, kształtu dachu, rozmiarów i rozmieszczenia stolarki okiennej i drzwiowej,
  - c) zakaz termomodernizacji od zewnątrz;
- 5) dla obiektu ujętego w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków określonego w pkt 3 lit. b utrzymanie obecnego kształtu i formy obiektu wraz z detalami architektonicznymi;
- 6) strefę ochrony krajobrazu kulturowego „K” dla której obowiązuje:
  - a) zachowanie istniejącego drzewostanu zlokalizowanego do 10 m od koryta rzeki Srebrnej (zgodnie z zasięgiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu),
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi w decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76 i/lub decyzji lokalizacyjnej Nr 027/82 oraz powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż: 12 m.

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

- 1) strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z decyzją lokalizacyjną Nr 092/76;
- 2) granicy stref z ograniczoną wysokością zabudowy do:
  - 183,3 m n.p.m.,
  - 203,3 m n.p.m.stanowiącą granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z decyzją lokalizacyjną Nr 027/82;
- 3) powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim, której zasięg wskazano na rysunku planu.

§10. Ustala się **granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDG**.

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

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDD**,
- 2) szkoły publicznej oznaczonej symbolem **UO**,

- 3) ujęcia wody i oczyszczalni ścieków oznaczonej symbolem **W/NO**.

§12.

1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, określonych w przepisach odrębnych, ustala się:
  - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **MW**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN/U**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
  - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
  - 4) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **UO**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
  - 5) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **P/U**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
  - 6) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **W/NO**:
    - a) minimalną powierzchnię działki: 50 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki: 10 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
4. Zapisy ust. 1-3 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

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

- 1) w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN obejmujących pas szerokości 15 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) likwidacja lub skablowanie linii elektroenergetycznych SN powoduje likwidację wyznaczonych dla nich pasów technologicznych;
- 3) strefę ograniczeń zabudowy wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obejmującą pas szerokości 12 m od linii rozgraniczającej lasu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne klasy:



- a) głównej (**KDG**),
  - b) dojazdowej (**KDD**),
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez:
- a) drogę publiczną klasy głównej (**KDG**) zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) drogi publiczne klasy dojazdowej (**KDD**),
  - c) drogę wewnętrzną (**KDW**),
  - d) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), z zastrzeżeniem zasad określonych w pkt. 3,
  - e) dojścia i dojazdy niewskazane na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:
- a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej :
    - 5 m dla dróg o długości do 80 m,
    - 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m,
  - b) drogi wewnętrzne o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m. Dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiając zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m,
  - c) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w lit. b,
  - d) włączenia do dróg wewnętrznych z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie,
  - e) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dotyczących budynków, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dla terenu usług oświaty – 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla strażnicy OSP (zlokalizowanej w terenie 1U) – 1 miejsce postojowe na 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla terenu infrastruktury technicznej wodociągowej i oczyszczalni ścieków – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
  - f) dla pozostałych obiektów usługowych oraz pozostałych obiektów użyteczności publicznej – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - h) dla obiektów, o których mowa w lit. f i g w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - i) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej.

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

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
  - a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,

- b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
  - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
  - f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,
  - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych) na wszystkich terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I-III usytuowanych w terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  40 mm;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych** ustala się:
- 1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  150mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.
5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- 1) zasilanie z projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
  - 3) budowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zasilanie z istniejących i/lub projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia;
  - 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszczenie wykorzystania urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych).

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z istniejących i/lub projektowanych źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszczenie wykorzystania urządzeń służących produkcji ciepła z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych).
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
  - 1) obsługę w oparciu o istniejącą/lub projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

#### §16.

1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa produkcyjna,
    - b) zabudowa usługowa,
    - c) składy i magazyny,
    - d) działalność gospodarcza z zakresu gospodarowania odpadami, związana ze zbieraniem i przetwarzaniem, z wyłączeniem unieszkodliwiania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych, garażowych,
    - b) dojeżdż i dojazdów,
    - c) miejsc postojowych,
    - d) dróg rowerowych,
    - e) urządzeń wodnych,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - g) zieleni urządzonej;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne lub lokale mieszkalne, związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny na działce budowlanej,
    - b) drogi wewnętrzne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 5) maksymalna wysokość, zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi w decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76 oraz powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż:

- a) 7 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - b) 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - c) 15 m, nie więcej niż 3 kondygnacje dla pozostałych budynków;
  - 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §17.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych, garażowych,
    - b) dojeżdż i dojazdów,
    - c) miejsc postojowych,
    - d) dróg rowerowych,
    - e) urządzeń wodnych,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - g) placów zabaw,
    - h) zieleni urządzonej;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 5) maksymalna wysokość, zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi w decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76 oraz powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż:
    - a) 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna dla pozostałych budynków;
  - 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §18.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych, garażowych,
    - b) dojeżdż i dojazdów,
    - c) miejsc postojowych,
    - d) dróg rowerowych,
    - e) urządzeń wodnych,

- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) placów zabaw,
  - h) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących:
- a) budynków inwentarskich z możliwością:
    - remontu, przebudowy i nadbudowy,
    - rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
  - b) budowli rolniczych z możliwością:
    - rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolnostojącej bliźniaczej lub szeregowej;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 6) maksymalna wysokość, zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi w decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76 i/lub decyzji lokalizacyjnej Nr 027/82 oraz powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż:
    - a) 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) 12 m, nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne dla budynków usługowych,
    - c) 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna dla pozostałych budynków;
  - 7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

## §19.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych, garażowych,
    - b) dojeżdż i dojazdów,
    - c) miejsc postojowych,
    - d) dróg rowerowych,
    - e) urządzeń wodnych,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - g) placów zabaw,
    - h) zieleni urządzonej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki

- budowlanej: 40%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 5) maksymalna wysokość, zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi w decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76 i/lub decyzji lokalizacyjnej Nr 027/82 oraz powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż:
    - a) 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne dla budynków usługowych i garaży,
    - b) 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna dla pozostałych budynków;
  - 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §20.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usług oświaty,
    - b) usługi sportu i rekreacji;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych, garażowych,
    - b) dojeżdż i dojazdów,
    - c) miejsc postojowych,
    - d) dróg rowerowych,
    - e) urządzeń wodnych,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - g) placów zabaw,
    - h) zieleni urządzonej;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 5) maksymalna wysokość, zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi w decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76 oraz powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż:
    - a) 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne dla budynków usług oświaty, usługi sportu i rekreacji,
    - b) 8 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna dla pozostałych budynków;
  - 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §21.

1. Dla terenu infrastruktury technicznej – ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem **1W/NO** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej,
  - b) oczyszczalnia ścieków,
  - c) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
- a) budynków gospodarczych, garażowych,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) dróg rowerowych,
  - e) urządzeń wodnych,
  - f) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 5) maksymalna wysokość, zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi w decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76 i/lub decyzji lokalizacyjnej Nr 027/82 oraz powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż: 12 m;
  - 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

## §22.

1. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
      - drogi dojazdowe do pól,
      - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
      - urządzenia wodne,
    - c) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojeżdża i dojazdy, z wyłączeniem inwestycji realizowanych na gruntach klasy I-III.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 5) zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi w decyzji lokalizacyjnej Nr 092/76 i/lub decyzji lokalizacyjnej Nr 027/82 oraz powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż: 12 m;

- 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §23.

1. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren wód powierzchniowych,
    - b) urządzenia wodne;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację: pozostałych urządzeń służących gospodarce wodnej;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) kładki, mosty,
    - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §24.

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §25.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) drogi rowerowe,
    - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §26.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) drogi rowerowe,
    - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) parkingi, miejsca postojowe;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §27.

1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDY, 2KDY, 3KDY** ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy z funkcją dojazdu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się ruch pojazdów.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi dla przylegających terenów i działek budowlanych obsługę komunikacyjną w formie dojazdu do budynków i urządzeń z nimi związanych.
4. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

### **Rozdział III** **Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów **MN/U** – 30%;
- 2) dla terenów **P/U, U** – 10 %;
- 3) dla terenów pozostałych – 0%.

§29. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - wsi Dziękowizna i cz. wsi Anielew, Budy Janowskie, Janów, Ignaców (Uchwała Nr XXXII/276/02 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 25 lutego 2002 r.) oraz zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki w miejscowościach: 1. Anielew; 2. Arynów; 3. Barcząca; 4. Brzoze; 5. Budy Barczackie; 6. Budy Janowskie; 7. Cielechowizna; 8. Chochół; 9. Chmielew; 10. Dziękowizna; 12. Grębiszew; 13. Grabina; 14. Glinak; 15. Huta Mińska; 17. Janów Walerianów; 18. Józefów; 19. Karolina; 20. Królewiec; 21. Kolonie Janowskie; 22. Maliszew; 23. Marianka; 24. Stara Niedziałka; 25. Niedziałka II; 26. Osiny Nowe; 27. Osiny Stare; 28. Podrudzie; 29. Stojadła; 30. Targówka; 31. Tartak; 32. Wólka Mińska; 33. Zamienie; 34. Zakole Stare; 35. Zakole Wiktorowo (Uchwała NR VI/42/99 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 3 marca 1999 r.).

§30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

§31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
z dnia ..... 2021 r.

PROJEKT

**Załącznik Nr 2**  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
z dnia ..... 2021 r.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

PROJEKT

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:
  - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
  - 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

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

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

§3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu Gminy Mińsk Mazowiecki, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

**Załącznik Nr 4**  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
z dnia ..... 2021 r.

### **Dane przestrzenne o obiekcie**

Rada Gminy Mińsk Mazowiecki na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

PROJEKT

## Uzasadnienie

### **do uchwały Nr ..... Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia ..... 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Janów**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Janów przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXV.147.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Mińsk Mazowiecki do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

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

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

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

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

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przewidziano pod zabudowę:
  - tereny, które charakteryzują się dobrą dostępnością podstawowych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej,
  - tereny będące w trakcie urbanizacji przewidziane w ustaleniach studium pod zabudowę, w ramach których niezbędna będzie rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej,Realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. W terenach dotychczas nieobjętych planem miejscowym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów wynikają z ustaleń obowiązującego studium oraz istniejącego stanu zagospodarowania, przy czym przyjęte zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zapewniają ochronę istniejących walorów krajobrazu kulturowego;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; przedmiotowy plan miejscowy

wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);

- d. walory ekonomiczne przestrzeni – ustalone w planie przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni – w szczególności poprzez przeznaczenie obszarów o dogodnej dostępności komunikacyjnej i możliwości wyposażenia w niezbędne sieci infrastruktury technicznej na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej (tereny usytuowane w zachodniej części planu) przy jednoczesnym oddaleniu od istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, co predysponuje przedmiotowe obszary do rozwoju wskazanych w planie funkcji. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;
- e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter plan nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwi lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie;
- h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

## 2. Wymogi art. 1 ust. 3

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

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

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

przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

### 3. Wymogi art. 1 ust. 4

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

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
  - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
  - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

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

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

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

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

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



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

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

PROJEKT