



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 października 2023 r.

Poz. 11643

UCHWAŁA NR LVIII.547.2023 RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 14 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIII.374.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”, **Rada Gminy Mińsk Mazowiecki** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki uchwalonego Uchwałą nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XLVII.432.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 grudnia 2022 r. i **uchwała, co następuje:**

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:1000, 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 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;

- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu ustalonym zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie lub działce budowlanej, ustalone zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ustalone zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów, nadwieszów, rynien, rur spustowych, gzymsów, parapetów, schodów, ramp oraz innych podobnych elementów architektonicznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 8) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) **istniejącym budynku** - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek, dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu;
- 11) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 12) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: wysokość, powierzchnia użytkowa, kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 13) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, długość, szerokość ale nie zwiększa się wysokość obiektu.

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

§ 3. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

2. Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:

- 1) **U-P** – tereny usług lub produkcji;
- 2) **KDL** – tereny drogi lokalnej;
- 3) **KDD** – tereny drogi dojazdowej;
- 4) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W przypadku zastosowania na danym terenie dwóch lub trzech klas przeznaczenia, wymienione przeznaczenia mogą być realizowane zarówno łącznie jak i zamiennie.

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

§ 5. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - f) zieleń izolacyjna,
 - g) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
- a) strefa ochronna linii kolejowej 10 m,
 - b) strefa ochronna linii kolejowej 20 m;
- 6) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
- a) przebieg linii rozgraniczających w planach miejscowych obowiązujących poza obszarem opracowania,
 - b) proponowany przebieg linii rozgraniczających poza obszarem opracowania,
 - c) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,
 - d) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
 - e) informacja o treści: cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) lokalizacja budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów w rejonie skrzyżowań, obowiązek zachowania pól widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynków istniejących:
 - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
 - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,
 - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie:
 - remontu i przebudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
 - c) wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu dopuszczenie:
 - rozbudowy, przy czym maksymalna wysokość rozbudowywanej części budynku, nie może przekroczyć parametrów ustalonych w tekście planu,
 - remontu i przebudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

- d) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 5) możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w postaci:
- a) mikroinstalacji o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P** i **4U-P**,
 - c) urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, a także niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3U-P**;
- 6) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte;
- 7) z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
- a) dla wiat i altan: 7 m,
 - b) dla konstrukcji wsporczych montowanych do gruntu wraz z zamocowanymi instalacjami fotowoltaicznymi oraz dla kontenerowych stacji transformatorowych: 7 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a i b: 20 m,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit. a i c, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 8) ustalenia wskazane w pkt. 7 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu;
- 9) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 10) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 3) 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.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 220 m n.p.m w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim.

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

- 1) drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 2) drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

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

- 1) w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obejmującego pas szerokości 30 m (po 15 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) ustala się:
 - a) zakaz sadzenia zieleni wysokiej,
 - b) obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) lokalizacja obiektów budowlanych musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 2) w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN obejmującego pas szerokości 15 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach stref ochronnych linii kolejowej 10 m i 20 m, wskazanych na rysunku planu, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w tym dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych, sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, przy czym ograniczenia w sytuowaniu budowli i budynków dotyczą wyłącznie strefy ochronnej linii kolejowych 10 m;
- 4) granicę strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, którą wyznaczają linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P**;
- 5) w granicach pasa zieleni izolacyjnej, wskazanego na rysunku planu:
 - a) obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w formie zieleni zimozielonej, wielopiętrowej, w tym średniej i wysokiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz dostosowanej do warunków środowiska danego miejsca, realizowanej w celu odizolowania terenów o konfliktowym sposobie zagospodarowania i/lub użytkowania. Poprzez zieleń średnią należy rozumieć rośliny, których wysokość nie przekracza 15 m wysokości, poprzez zieleń wysoką należy rozumieć te gatunki roślin, których wysokość w wieku dojrzałości przekracza 15 m wysokości,
 - b) obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej, złożonej z pasów zieleni średniej i wysokiej, z których każdy zajmować powinien od 40% do 60% szerokości pasa zieleni izolacyjnej. Zieleń izolacyjna musi docelowo, do wysokości 2m od ziemi, tworzyć całkowity cień optyczny, tj. zasłaniać w 100% obiekty znajdujące się po drugiej stronie pasa zieleni izolacyjnej.

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

§ 12. 1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, określonych w przepisach odrębnych, ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-P**:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) 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 **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogi lokalne (**KDL**),
 - b) drogi dojazdowe (**KDD**),
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2,
 - d) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej nie oznaczonej na rysunku planu i ustala się dla niej następujące parametry i zasady prowadzenia:
 - a) minimalna szerokość komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - 5 m dla dróg o długości do 80 m,
 - 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna o długości powyżej 80 m powinna mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m. Dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiający zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m,
 - c) minimalna szerokość komunikacji drogowej wewnętrznej mającej swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w lit. b,
 - d) włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie,
 - e) skrzyżowania komunikacji drogowej wewnętrznej należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych oraz użyteczności publicznej – 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów, o których mowa w lit. b i c w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne.

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

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

- d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
 - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
 - f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,
 - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 40 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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

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

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

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

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

- 1) zasilanie z istniejącej i/lub projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur \varnothing 32 mm;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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

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

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P - 4U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) produkcja z wyłączeniem: –elektrowni wiatrowej, –przemysłu portowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) zieleń,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - e) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) urządzenia wodne;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 15m;
- 7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie.

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

§ 16. 1. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

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

2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

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

§ 17. 1. Dla terenów drogi dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD-4KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

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

2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

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

§ 18. 1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: rolnictwo z zakazem zabudowy;

2) Przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany: realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:

- a) drogi dojazdowe do pól,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia wodne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

§ 19. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS - 3WS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe : wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) kładki, mosty,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy** ustala się

- 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 lokalizację pozostałych urządzeń służących gospodarce wodnej;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenu **U-P** – 10%;
- 2) dla terenów pozostałych – 0%.

§ 21. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki (Nr XXXVII/195/2010 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 sierpnia 2010 r.) oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obrębów wsi Arynow i Królewiec w Gminie Mińsk Mazowiecki (Nr XX/406/04 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 16 sierpnia 2004 r.).

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

Przemysław Paweł Wojda