

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki  
obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska – Etap A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLI.361.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska, zmienioną Uchwałą Nr II.10.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLI.361.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska, Rada Gminy Mińsk Mazowiecki stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska – Etap A nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLVII.432.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 grudnia 2022 r. i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska – Etap A.

2. Granice obszarów objętych ustaleniami planu określają rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące: Załącznik Nr 1, Załącznik Nr 2, Załącznik Nr 3, do niniejszej uchwały, będące integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik Nr 4 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Załącznik Nr 5 – 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 6 – dane przestrzenne.

**§ 2.** 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone w skali 1:2000, stanowiące Załącznik Nr 1, Załącznik Nr 2, Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 4) **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 położonej punktu tego obiektu;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunkach planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, ciągi piesze lub inne tereny, 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;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną m.in. w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) **KDL** – teren drogi lokalnej,
  - d) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - e) **L** – teren lasu.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) 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.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
  - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN-U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich remont, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,

- c) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,
  - d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkiem do 20,0 m, z wyłączeniem infrastruktury elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV) dla której dopuszcza się wysokość do 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu,
  - b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem obejmujący część miejscowości Karolina, w granicach oznaczonych na rysunku planu nr 1, znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, gdzie wysokość zabudowy ustanowiona została na poziomie 208 m n.p.m.;
- 4) obszar objęty planem obejmujący część miejscowości Wólka Mińska, w granicach oznaczonych na rysunku planu nr 2, znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, gdzie wysokość zabudowy ustanowiona została na poziomie 213 m n.p.m.;
- 5) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających określonych w pkt 3-4, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, gdzie przy obliczaniu wysokości tych obiektów uwzględnia się także umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalna szerokość frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 45° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) ustalenia pkt 1-4 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

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

- 1) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, oznaczoną na rysunkach planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, o szerokości 36,0 m (po 18,0 m w obie strony od osi linii), gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1KDL, 2KDL;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
  - a) drogę powiatową – ul. Mazowiecką,
  - b) drogę gminną – ul. Główną zlokalizowaną częściowo w granicach planu, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL,
  - c) drogę gminną – ul. Boczną,
  - d) drogę gminną – ul. Akacjową, zlokalizowaną częściowo w granicach planu, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL,
  - e) drogę gminną – ul. Sosnową;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 5) 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:
    - 5,0 m dla dróg o długości do 80 m,
    - 8,0 m dla dróg o długości powyżej 80 m,
  - b) drogi wewnętrzne o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m, dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiający zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m,
  - c) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowych 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.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  40mm, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - c) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) do z istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63mm, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do z istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe,
  - e) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) z projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny,
  - c) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
  - a) obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - b) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;

- 10) 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.

**§ 13.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MN, MN-U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: KDL, RN, L.

**§ 14.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDL, 2KDL, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

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

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1MN, 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) dojść, dojazdów, dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 9,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1MN: z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem, w tym poprzez tereny oznaczone symbolem 2MN-U, 3MN-U,
  - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3MN: z publicznej drogi gminnej – ul. Bocznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w tym poprzez teren oznaczony symbolem 4MN,
  - c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **2MN, 4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) miejsc do parkowania,

- c) dojść, dojazdów, dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2MN: z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem, poprzez tereny oznaczone symbolem 3MN-U,
  - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4MN: z publicznej drogi gminnej – ul. Bocznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
  - c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) dojść, dojazdów, dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) dla terenu 3MN-U dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami pkt 3;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów oznaczonych symbolem 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U: z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne,
  - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4MN-U: z publicznej drogi gminnej – ul. Bocznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne,
  - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5MN-U: z publicznej drogi powiatowej – ul. Mazowieckiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne,
  - d) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) dojść, dojazdów, dróg rowerowych,
  - d) urządzeń wodnych,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6MN-U: z publicznej drogi gminnej – ul. Sosnowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN**, **2RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń wodnych na potrzeby obsługi rolnictwa,
  - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg oraz poprzez inne tereny, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;

- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg oraz poprzez inne tereny, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** Dla dróg, oznaczonych na rysunkach planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

| Lp. | Oznaczenie terenu | Przeznaczenie terenu | Zasady zagospodarowania                                                                                                                | Informacje                                                                                  |
|-----|-------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <b>1KDL</b>       | teren drogi lokalnej | – w granicach planu znajduje się fragment drogi o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,0 m do 3,5 m, | poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ul. Głównej, o docelowej szerokości 10,0 m;         |
| 2.  | <b>2KDL</b>       | teren drogi lokalnej | – w granicach planu znajduje się fragment drogi, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,8 do 9,4 m,  | poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ul. Akacyjowej wraz ze skrzyżowaniem z ul. Sosnową. |

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia końcowe**

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

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