

UCHWAŁA NR XII.153.2025
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Żuków, Podrudzie, Marianka, Zakole Wiktorowo, Królewiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XLV.396.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Żuków, Podrudzie, Marianka, Zakole Wiktorowo, Królewiec,

Rada Gminy Mińsk Mazowiecki stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Żuków, Podrudzie, Marianka, Zakole Wiktorowo, Królewiec 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Żuków, Podrudzie, Marianka, Zakole Wiktorowo, Królewiec.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załączniki o numerach od 1 do 5 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik Nr 6 – 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.
- 2) Załącznik Nr 7 – 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 Załączniki o numerach od 1 do 5 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, 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, 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 budynek, 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;
- 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;
- 14) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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 ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także 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) **MN-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **U** - tereny usług;
- 3) **UE-US** - tereny usług edukacji lub sportu i rekreacji;
- 4) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 5) **UR** - teren usług kultu religijnego;

- 6) **U-P** - teren usług lub produkcji;
- 7) **KDA** - teren autostrady;
- 8) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 9) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 10) **KKK** - teren komunikacji kolejowej;
- 11) **IW** - teren wodociągów;
- 12) **RN** - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 13) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **CZ** - teren cmentarza zamkniętego.

3. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 5. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu miejscowego, określenie skali 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 obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - e) granica pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - f) granica pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - g) granica strefy ochrony krajobrazu,
 - h) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza,
 - i) granica strefy ograniczeń od obszaru kolejowego;
 - j) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10%,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%,

- c) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
 - d) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - e) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - f) granica terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, przez który przebiega linia kolejowa nr 13 relacji Krusze-Pilawa;
- 6) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
 - b) linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - c) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
 - d) szlak rowerowy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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 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 połaci 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 zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte;
- 6) maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) 7 m dla wiat i altan,
 - b) 20 m dla pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit. a i b, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - z zastrzeżeniem §11 pkt 5 i 6.
- 7) ustalenia wskazane w pkt. 6 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu;
- 8) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 9) 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;
- 10) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
- 5) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi;
- 6) nakaz ograniczania uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona;
- 7) 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;

8) 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;

9) na terenie **2U** w granicach strefy ochrony krajobrazu ustala się:

- a) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu,
- b) zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

10) 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) tereny **1UE-US, 2UE-US, 1US** należy traktować jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

11) na terenach **1UR, 1KDD, 1RN, 2RN, 1WS** zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych umożliwiających odprowadzanie wód opadowych i ścieków na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

12) obejmuje się ochroną teren cmentarza zamkniętego **1CZ** - cmentarz ewangelicki w Królewcu. W ramach ochrony terenu cmentarza nakazuje się zachowanie istniejących nagrobków.

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

- 1) terenów usług oznaczonych symbolami **1U, 3U, 4U, 5U**;
- 2) terenów usług edukacji lub sportu i rekreacji oznaczonych symbolami **UE-US**;
- 3) terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US**;
- 4) terenu usług kultu religijnego oznaczonego symbolem **UR**;
- 5) terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami **KDL**;
- 6) terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **KDD**;
- 7) terenu wodociągów oznaczonego symbolem **IW**;
- 8) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami **WS**;
- 9) terenu cmentarza zamkniętego oznaczonego symbolem **CZ**.

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

- 1) terenu autostrady oznaczonego symbolem **KDA**,
- 2) terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem **KKK**.

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN-U**:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
- 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 **U, UE-US, US, UR**:

- a) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U-P**:

- a) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 50 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.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:

- 1) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10% oraz obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%, wyznaczonych na rysunku, ustala się:
 - a) obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, w tym w szczególności wynikających z ustawy prawo wodne,
 - b) zakaz realizacji budynków;
- 2) w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, w tym w szczególności wynikających z ustawy prawo wodne;
- 3) na terenach **1UE-US, 2UE-US, 1US, 1U-P, 2KDL** obowiązek zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) na terenach **1UE-US, 2UE-US, 1US, 1U-P** w granicach strefy ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązek zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony przyrody

oraz przepisów

wykonawczych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- 5) na terenach **2MN-U, 3MN-U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1KDA, 1KDL, 2KDD, 1IW, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 2WS, 3WS, 1CZ** 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;
- 6) na terenach **1UE-US, 2UE-US, 1US, 2KDL** obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od 220 m n.p.m. do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim;
- 7) na terenach **1UR, 1U, 1KDD, 1RN, 2RN, 1WS** w granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego obowiązek lokalizowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

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

- 1) w granicach pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia obejmujących pas szerokości 10 m (po 5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) obowiązek zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia obejmujących pas szerokości 38 m (po 19 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) obowiązek zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach strefy ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obejmującej pas szerokości 12 m od linii rozgraniczającej lasu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu;
- 4) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od terenu cmentarza zamkniętego oznaczonego symbolem **1CZ**, wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) zakaz, w odległości do 50 m od cmentarza lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) zakaz, w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, dla budynków korzystających z wody, które nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 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 ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez autostradę (**KDA**), drogi lokalne (**KDL**) oraz drogi dojazdowe (**KDD**);
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez:

- a) drogi lokalne (**KDL**),
 - b) drogi dojazdowe (**KDD**),
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), z zastrzeżeniem zasad określonych w pkt. 3,
 - d) 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 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 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;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dotyczących budynków, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zakładów produkcyjnych – 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 35 miejsc do parkowania na 100 użytkowników,
 - e) dla kościołów – 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników,
 - f) dla cmentarzy – 7 miejsc na każdy 1 ha dla cmentarzy,
 - g) dla obiektów, o których mowa w lit. b, c, d, e w przypadku wyznaczenia miejsc do parkowania w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - h) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;
 - i) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja jako urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach.

§ 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 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 na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem **RN**, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się realizację przydomowych elektrowni wiatrowych o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I-III na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem **RN**.

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, z zastrzeżeniem §12 pkt 4;
- 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) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4 i 5.

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) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4 i 5.

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 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1MN-U** do **3MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

c) teren zieleni,

d) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

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:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) urządzenia wodne;
- 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji składów i magazynów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - b) dla budynków usługowych: 12 m, nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne,
 - c) dla pozostałych budynków: 6 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna;
- 9) 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.

§ 16. 1. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1U** do **5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren zieleni,
 - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 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:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,

- b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) urządzenia wodne;
- 2) zakazuje się lokalizacji składów i magazynów;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów **1U, 2U, 5U**: 40%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów **3U, 4U**: 10%;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów **1U, 2U, 5U**: 40%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów **3U, 4U**: 80%;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne;
 - 10) 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 terenów usług edukacji lub sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UE-US, 2UE-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług edukacji,
 - b) teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren zieleni,
 - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 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:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) urządzenia wodne;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu **1UE-US**: 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu **2UE-US**: 40%;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu **1UE-US**: 70%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu **2UE-US**: 40%;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów sportowych: 15m,
 - b) dla pozostałych budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne;
- 9) 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 terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren zieleni,
 - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) urządzenia wodne;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów sportowych: 15m,
 - b) dla pozostałych budynków: 12 m, nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne;
- 7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

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

§ 19. 1. Dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren zieleni,
 - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) urządzenia wodne;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów świątyn w tym wież: 25m,
 - b) dla pozostałych budynków: 12 m, nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne;
- 7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren zieleni,

- d) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- e) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) urządzenia wodne;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
- 7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

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

§ 21. 1. Dla terenu autostrady oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDA** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren autostrady;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) parkingi, miejsca do parkowania;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 22. 1. Dla terenów dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

b) 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:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) parkingi, miejsca do parkowania;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

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

§ 23. 1. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej.
 - b) 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:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) parkingi, miejsca do parkowania;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

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

§ 24. 1. Dla terenu komunikacji kolejowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - b) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

- a) dojścia i dojazdy,
- b) zieleni urządzoną,
- c) parkingi, miejsca do parkowania;

2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

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

§ 25. 1. Dla terenu wodociągów oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wodociągów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren zieleni,
- 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 zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:

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

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne,

7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

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

§ 26. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **6RN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłącznie w zakresie urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

§ 27. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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) urządzenia wodne,
- b) kładki, mosty;

2) zakaz lokalizacji budynków.

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

§ 28. 1. Dla terenu cmentarza zamkniętego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza zamkniętego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren zieleni,
- b) teren niesklasyfikowany – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

- a) budynki gospodarcze,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) miejsca do parkowania,
- d) urządzenia wodne;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna,

7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 29. 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 **2U, U-P** – 10%;
- 3) dla terenów pozostałych – 0%.

§ 30. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki uchwalonego 3 marca 1999 r. uchwałą Nr VI/42/99 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim,
- 2) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki – cz. wsi: Budy Barcząckie, Barcząca, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole uchwalonego 25 lutego 2002 r. uchwałą Nr XXXII/277/02 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr XX/410/04 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 16 sierpnia 2004 r.,
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Cielechowizna, Chochół, Huta Mińska, Marianka, Tartak, Prusy oraz Gliniak w Gminie Mińsk Mazowiecki uchwalonego 27 maja 2004 r. uchwałą Nr XVIII/262/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim,
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Arynów i Królewiec w Gminie Mińsk Mazowiecki uchwalonego 16 sierpnia 2004 r. uchwałą Nr XX/406/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim,
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Zamienie, Podrudzie w Gminie Mińsk Mazowiecki uchwalonego 16 sierpnia 2004 r. uchwałą Nr XX/407/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim,
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzózce, Żuków, Borek Miński, Dłużka w Gminie Mińsk Mazowiecki uchwalonego 16 sierpnia 2004 r. uchwałą Nr XX/409/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim,
- 7) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A5.1” - tereny znajdujące się w miejscowości Królewiec uchwalonego 22 sierpnia 2019 r. uchwałą Nr X.88.19 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim.

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

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

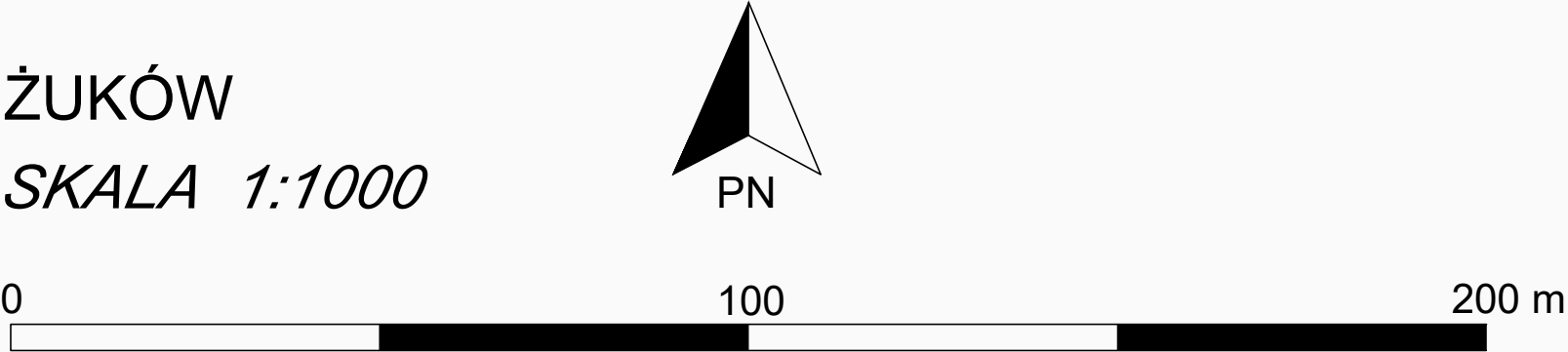
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Mińsk Mazowiecki

Przemysław Paweł Wojda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŻUKÓW, PODRUDZIE, MARIANKA, ZAKOLE WIKTOROWO, KRÓLEWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII.153.2025
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.

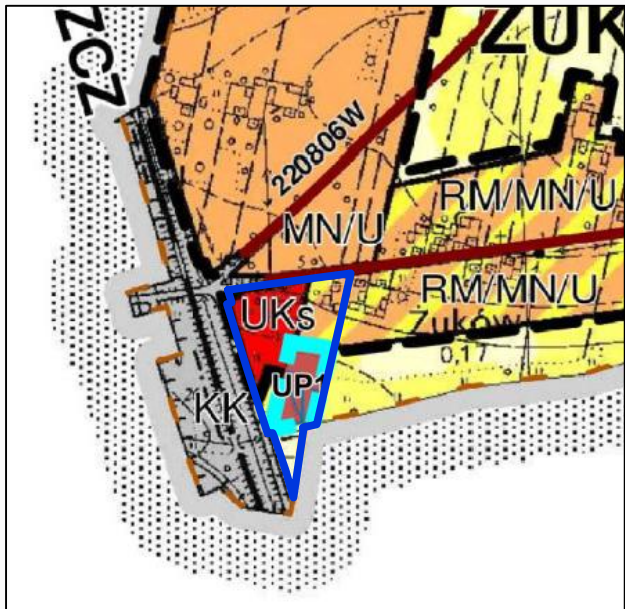


układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe

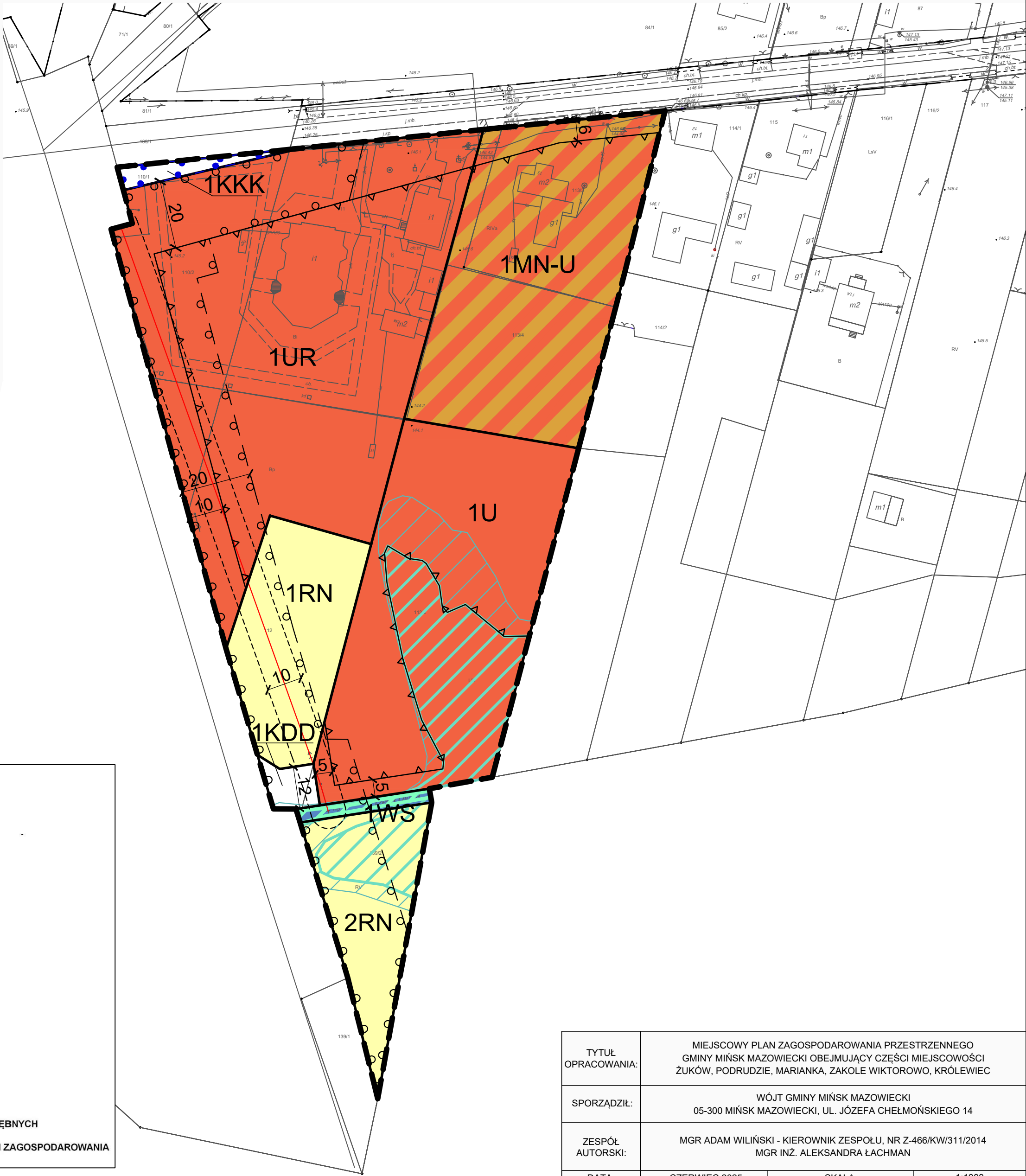
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania w metrach
	granica pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia
	granica strefy ograniczeń od obszaru kolejowego
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
	teren usług
	teren usług kultu religijnego
	teren drogi dojazdowej
	teren komunikacji kolejowej
	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
	teren wód powierzchniowych śródlądowych
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10%
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%
	granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
	granica terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, przez który przebiega linia kolejowa nr 13 relacji Krusze-Piława
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu
	linie elektroenergetyczne średniego napięcia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MIŃSK MAZOWIECKI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ
NR XXVI/141/09 RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
Z DNIA 12 SIERPNIA 2009 R. Z PÓŹN. ZM.
GRANICA PLANU



LEGENDA	
I. GRANICE	
	GRANICA OPRACOWANIA
	GRANICE GMIN
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
	GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP
	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
II. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNIA	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (USŁUGOWEJ)
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (USŁUGOWEJ)
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (USŁUGI SAKRALNE)
TERENY ROLNE	
	GRUNTY ORNE KLASY III-IV
	GRUNTY ORNE KLASY V-VI
V. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
KOMUNIKACJA	
	DROGI GMINNE
	TERENY KOLEJOWE
LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM	
	Granice obszarów objętych zmianą Studium
TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	
	Tereny usług publicznych



TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŻUKÓW, PODRUDZIE, MARIANKA, ZAKOLE WIKTOROWO, KRÓLEWIEC		
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY MIŃSK MAZOWIECKI 05-300 MIŃSK MAZOWIECKI, UL. JÓZEFA CHEŁMOŃSKIEGO 14		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR ADAM WILIŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/KW/311/2014 MGR INŻ. ALEKSANDRA ŁACHMAN		
DATA:	CZERWIEC 2025	SKALA:	1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XII.153.2025
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.



PN

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

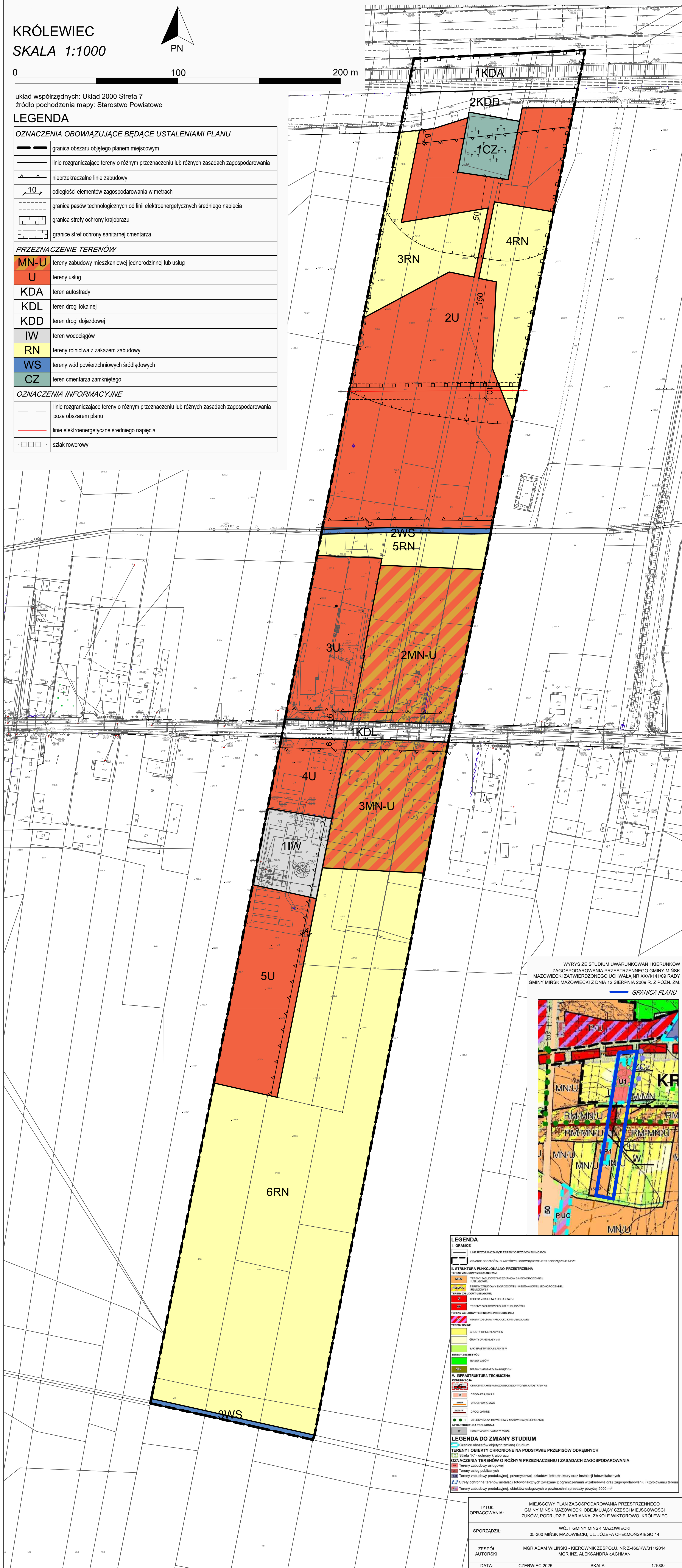
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania w metrach
	granica pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia
	granica strefy ochrony krajobrazu
	granice stref ochrony sanitarnej cmentarza

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
U	tereny usług
KDA	teren autostrady
KDL	teren drogi lokalnej
KDD	teren drogi dojazdowej
IW	teren wodociągów
RN	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
CZ	teren cmentarza zamkniętego

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu
	linie elektroenergetyczne średniego napięcia
	szlak rowerowy

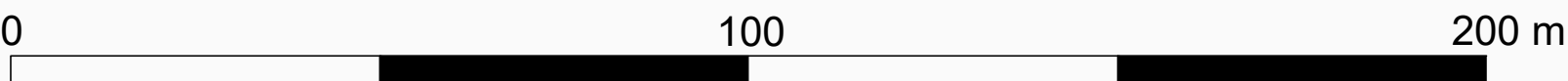


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŻUKÓW, PODRUDZIE, MARIANKA, ZAKOLE WIKTOROWO, KRÓLEWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XII.153.2025
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.

PODRUDZIE

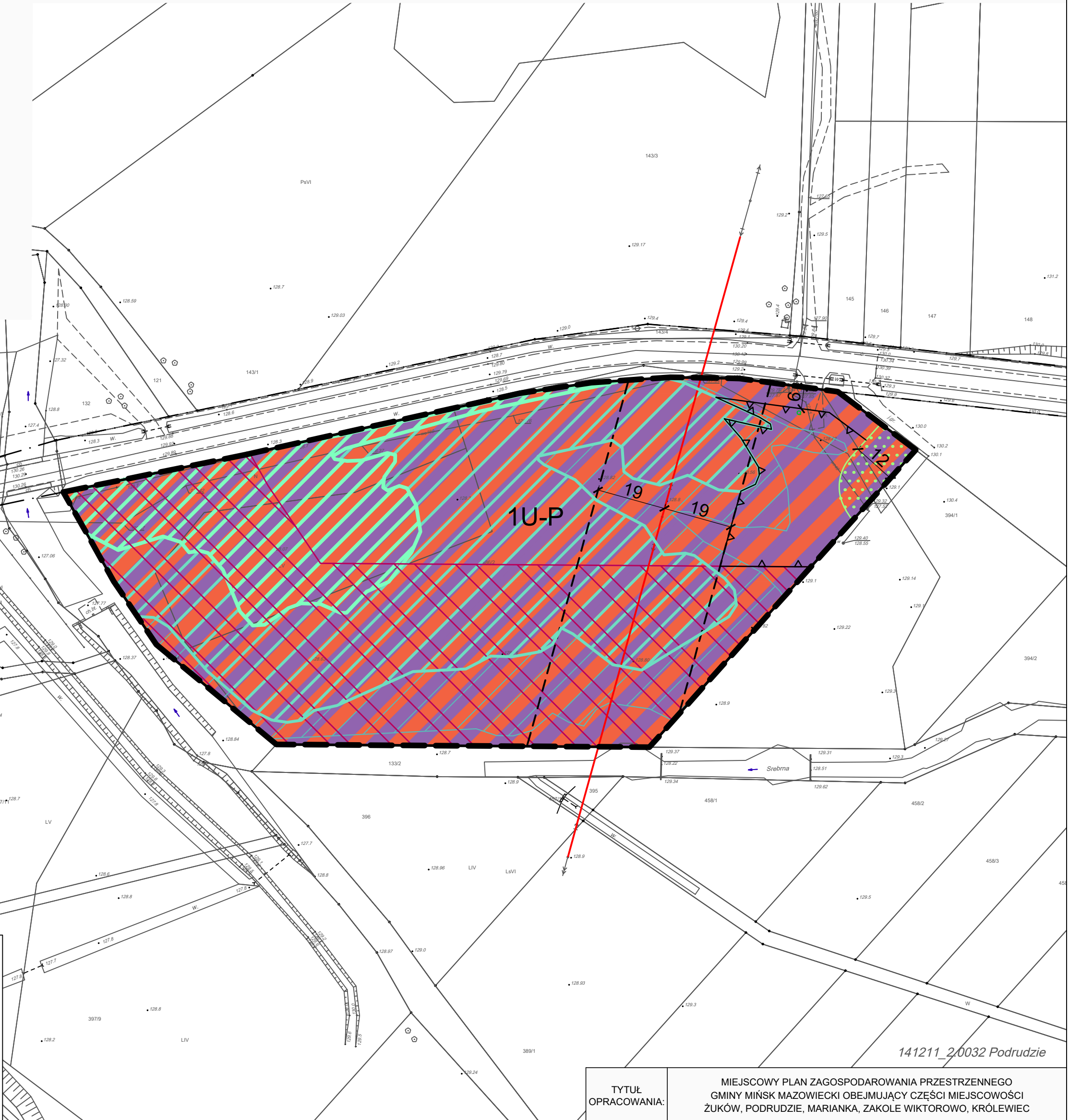
SKALA 1:1000



układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania w metrach
	granica pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	teren usług lub produkcji
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10%
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%
	granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
	strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu
	linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXVI/141/09 RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 12 SIERPNIA 2009 R. Z PÓŹN. ZM.

GRANICA PLANU

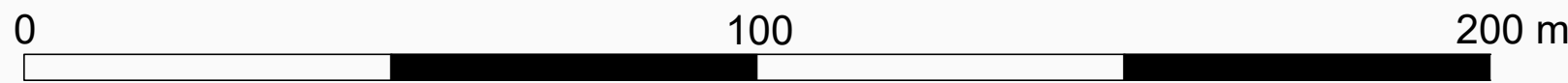
TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŻUKÓW, PODRUDZIE, MARIANKA, ZAKOLE WIKTOROWO, KRÓLEWIEC		
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY MIŃSK MAZOWIECKI 05-300 MIŃSK MAZOWIECKI, UL. JÓZEFA CHEŁMOŃSKIEGO 14		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR ADAM WILIŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/KW/311/2014 MGR INŻ. ALEKSANDRA ŁACHMAN		
DATA:	CZERWIEC 2025	SKALA:	1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŻUKÓW, PODRUDZIE, MARIANKA, ZAKOLE WIKTOROWO, KRÓLEWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XII.153.2025
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.

MARIANKA

SKALA 1:1000



układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania w metrach
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	tereny usług edukacji lub sportu i rekreacji
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10%
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%
	granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
	strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXVI/141/09 RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 12 SIERPNIA 2009 R. Z PÓŹN. ZM.

GRANICA PLANU

LEGENDA

I. GRANICE

- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach
- Granice obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie MPZP

II. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN.U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (usługowej)
- MN.U.ML - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (usługowej i letniskowej)
- MN.L - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów lasów
- MN.ML - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, użytkowej i terenów lasów
- MN.ML.U - Tereny zabudowy usług publicznych

TERENY HOLME

- Gruntowne klasy II-IV
- Gruntowne klasy V-VI
- Laki pastwiska klasy II-IV
- Laki pastwiska klasy V-VI

TERENY OBIĘCI I WÓD

- TERENY LASÓW
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

V. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA KOMUNIKACJA

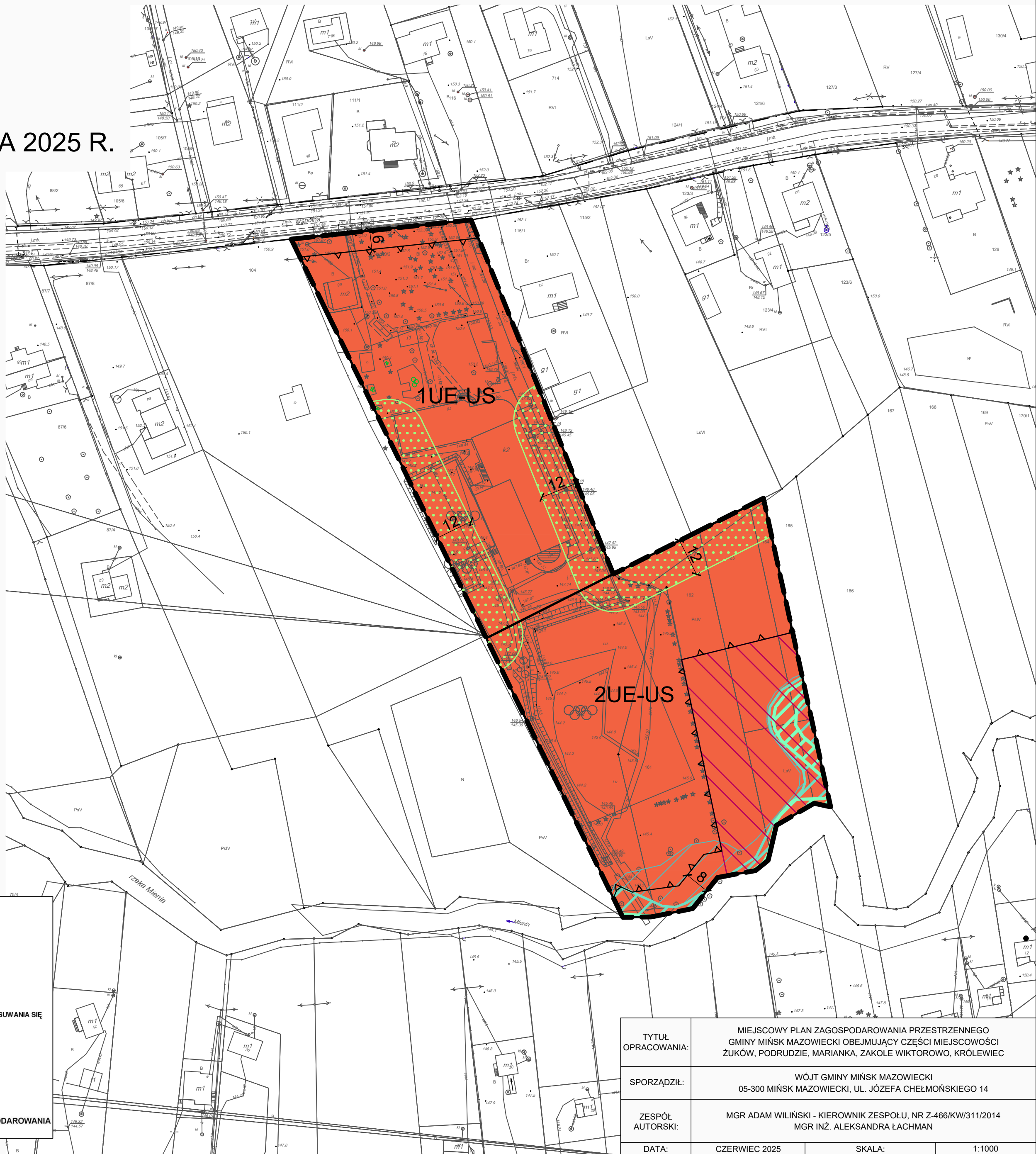
- 22001.W - Drogi gminne
- I - Międzynarodowy szlak rowerowy (EuroVelo)
- I - Zielony szlak rowerowy Mazowsza (VeloPoland)

VI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMSKICH

- TERENY ZAGROŻONE POWODZią

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM

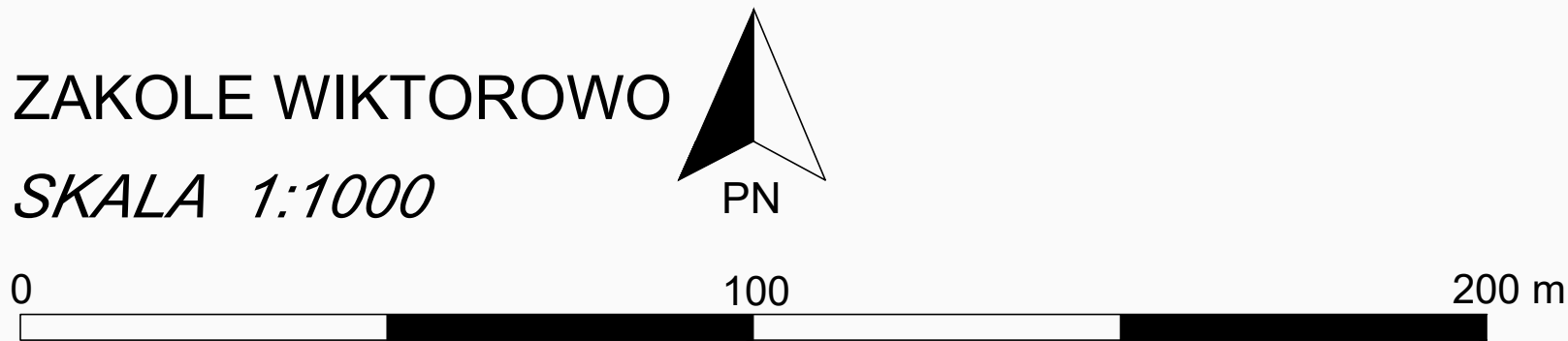
- Granice obszarów objętych zmianą Studium
- TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu
- Strefa zakazu zabudowy w MOCCh
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- Tereny usług publicznych



TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŻUKÓW, PODRUDZIE, MARIANKA, ZAKOLE WIKTOROWO, KRÓLEWIEC
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY MIŃSK MAZOWIECKI 05-300 MIŃSK MAZOWIECKI, UL. JÓZEFA CHEŁMOŃSKIEGO 14
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR ADAM WILIŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/KW/311/2014 MGR INŻ. ALEKSANDRA ŁACHMAN
DATA:	CZERWIEC 2025
SKALA:	1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŻUKÓW, PODRUDZIE, MARIANKA, ZAKOLE WIKTOROWO, KRÓLEWIEC

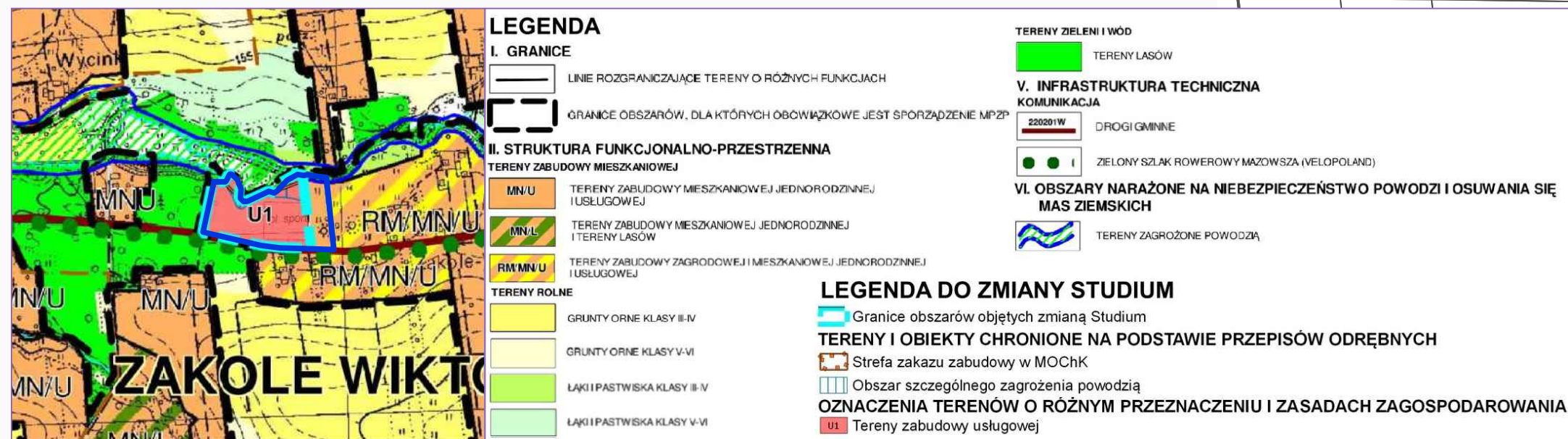
ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR XII.153.2025
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.



układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania w metrach
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
US	teren usług sportu i rekreacji
KDL	teren drogi lokalnej
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10%
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%
	granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
	strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXVI/141/09 RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 12 SIERPNIA 2009 R. Z PÓŹN. ZM.

GRANICA PLANU

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŻUKÓW, PODRUDZIE, MARIANKA, ZAKOLE WIKTOROWO, KRÓLEWIEC		
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY MIŃSK MAZOWIECKI 05-300 MIŃSK MAZOWIECKI, UL. JÓZEFA CHEŁMOŃSKIEGO 14		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR ADAM WILIŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/KW/311/2014 MGR INŻ. ALEKSANDRA ŁACHMAN		
DATA:	CZERWIEC 2025	SKALA:	1:1000

Załącznik nr 6 do Uchwały Nr XII.153.2025 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 26 czerwca 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Żuków, Podrudzie, Marianka, Zakole Wiktorowo, Królewiec .
ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, Rada Gminy Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- wójt, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 – inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	ELEKTROENERGETYKA	1,2	4	5	1, 4
	GAZOWNICTWO	1,2	4	5	1, 4

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XII.153.2025

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik7.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Żuków, Podrudzie, Marianka, Zakole Wiktorowo, Królewiec sporządzony jest zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki” zatwierdzonego 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr XLV.396.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Żuków, Podrudzie, Marianka, Zakole Wiktorowo, Królewiec. Zgodnie ze Studium uchwalony plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny usług, tereny usług edukacji lub sportu i rekreacji, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultu religijnego, tereny usług lub produkcji, tereny dróg publicznych, teren komunikacji kolejowej, teren wodociągów, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren cmentarza zamkniętego. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- U - tereny usług;
- UE-US - tereny usług edukacji lub sportu i rekreacji;
- US - teren usług sportu i rekreacji;
- UR - teren usług kultu religijnego;
- U-P - teren usług lub produkcji;
- KDA - teren autostrady;
- KDL - tereny dróg lokalnych;

- KDD - tereny dróg dojazdowych;
- KKK - teren komunikacji kolejowej;
- IW - teren wodociągów;
- RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- CZ - teren cmentarza zamkniętego.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 16 wniosków od instytucji. Wójt rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2025 r. do 28 lutego 2025 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 17 lutego 2025 r. W wyznaczonym terminie do dnia 17 marca 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, nie wykraczając poza granice planu. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźników maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy,
 - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - nakaz stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN-U,

- zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia,
- obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
 - ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - wprowadzenie nowych terenów zabudowy,
- prawo własności poprzez:
 - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
 - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - wyznaczenie dróg publicznych,
 - ustalenia dotyczące wyznaczenia inwestycji celu publicznego,
 - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
 - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej, lub zaopatrzenie ze studni indywidualnych, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych,
- obowiązek odprowadzania ścieków do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, lub odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
 - układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
 - nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

- ustalono tereny dróg publicznych, poszerzenie niektórych dróg istniejących, a co za tym idzie zwiększenie możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki” zatwierdzonego 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. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium wskazuje na kontynuację i powiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz usługowo-produkcyjną. Zadaniem planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium.