

UCHWAŁA NR XII.154.2025
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego część miejscowości Marianka – etap A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm. oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 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 XLVI.416.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego część miejscowości Marianka oraz uchwałą nr X.117.2025 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVI.416.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego część miejscowości Marianka,

Rada Gminy Mińsk Mazowiecki stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego część miejscowości Marianka – 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. oraz 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 obejmującego część miejscowości Marianka – etap A.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 2) Załącznik Nr 3 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie lub działce budowlanej, 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 położonej 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.

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) zasady 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 określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

2. Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MN-ML** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 4) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 5) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 6) **RN** - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

- 7) **RZM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **L** - tereny lasów;
- 10) **ZN** - tereny zieleni naturalnej.

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

§ 5. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) 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 i numer strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego nr AZP 58-72/6,
 - g) 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) granica powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy od 220 m n.p.m. do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Janowie,
 - f) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) oznaczenia informacyjne:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
- b) linie elektroenergetyczne średniego napięcia,

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) lokalizację 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 połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 5) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są 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 §12 pkt 5.

- 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym przepisami dotyczącymi Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 4) zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych 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) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MN-ML** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **MN-U** jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) granicę strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 58-72/6 oraz AZP 58-72/12, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

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

- 1) terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami **KDL**;
- 2) terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **KDD**;
- 3) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami **WS**.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN**:
 - 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 **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°;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN-ML**:
 - i) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - j) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - k) 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.

§ 12. 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 planu:
 - 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 obszarze objętym planem obowiązek zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) 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) w granicach powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy od 220 m n.p.m. do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Janowie, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 13. 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 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.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez drogi 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 pkt. 3;

- 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 umożliwiający 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 obiektów, o których mowa w lit. b w przypadku wyznaczenia miejsc do parkowania w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - d) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;
 - e) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja jako urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach.

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

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
 - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
 - f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,
 - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł 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;
- 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 §15 ust. 1 pkt 4 i 5.

6. 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 §15 ust. 1 pkt 4 i 5.

7. 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.

8. 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**

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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, oraz inne budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) urządzenia wodne;
- 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - b) dla pozostałych budynków: 6 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna;
- 8) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **15MN-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, oraz inne budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
- 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: 60%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
- 8) maksymalna wysokość:
 - 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.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-ML** do **6MN-ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 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, oraz inne budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i rekreacji indywidualnej,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) urządzenia wodne;
- 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;

7) maksymalna wysokość:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne,
- b) dla pozostałych budynków: 6 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna;

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

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

§ 19. 1. Dla 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.

§ 20. 1. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDD** do **11KDD** 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.

§ 21. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **13RN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny z zakazem zabudowy;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

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.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZM** do **8RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;

5) maksymalna wysokość:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,

b) dla pozostałych budynków: 10 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna;

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

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

§ 23. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **6WS** 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.

§ 24. 1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1L** do **27L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;

3) zakaz lokalizacji budynków.

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

§ 25. 1. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **12ZN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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) zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

3) zachowanie i ochronę zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, biologicznej otuliny cieków wodnych.

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

1) dla terenów **MN, MN-U, MN-ML** – 30%;

2) dla terenów pozostałych – 0%.

§ 27. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia 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.

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

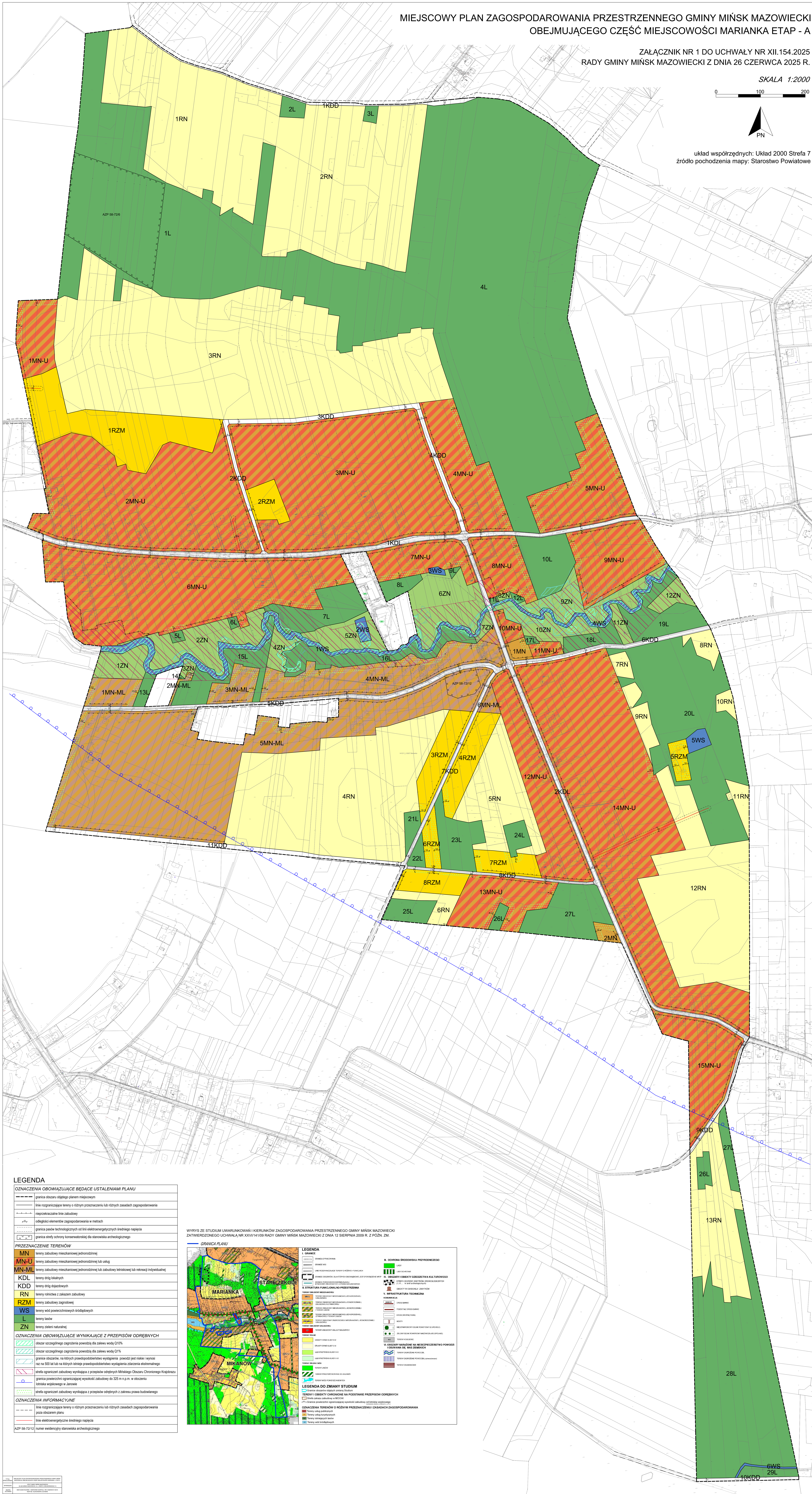
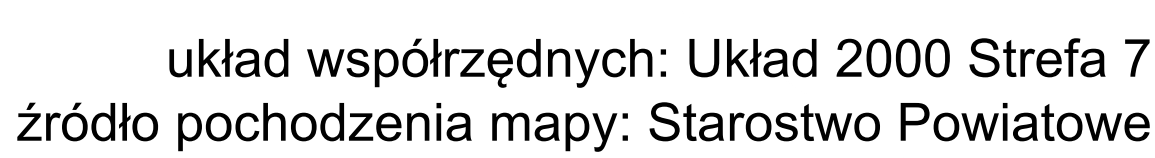
§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 30. 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

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII.154.2025
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.

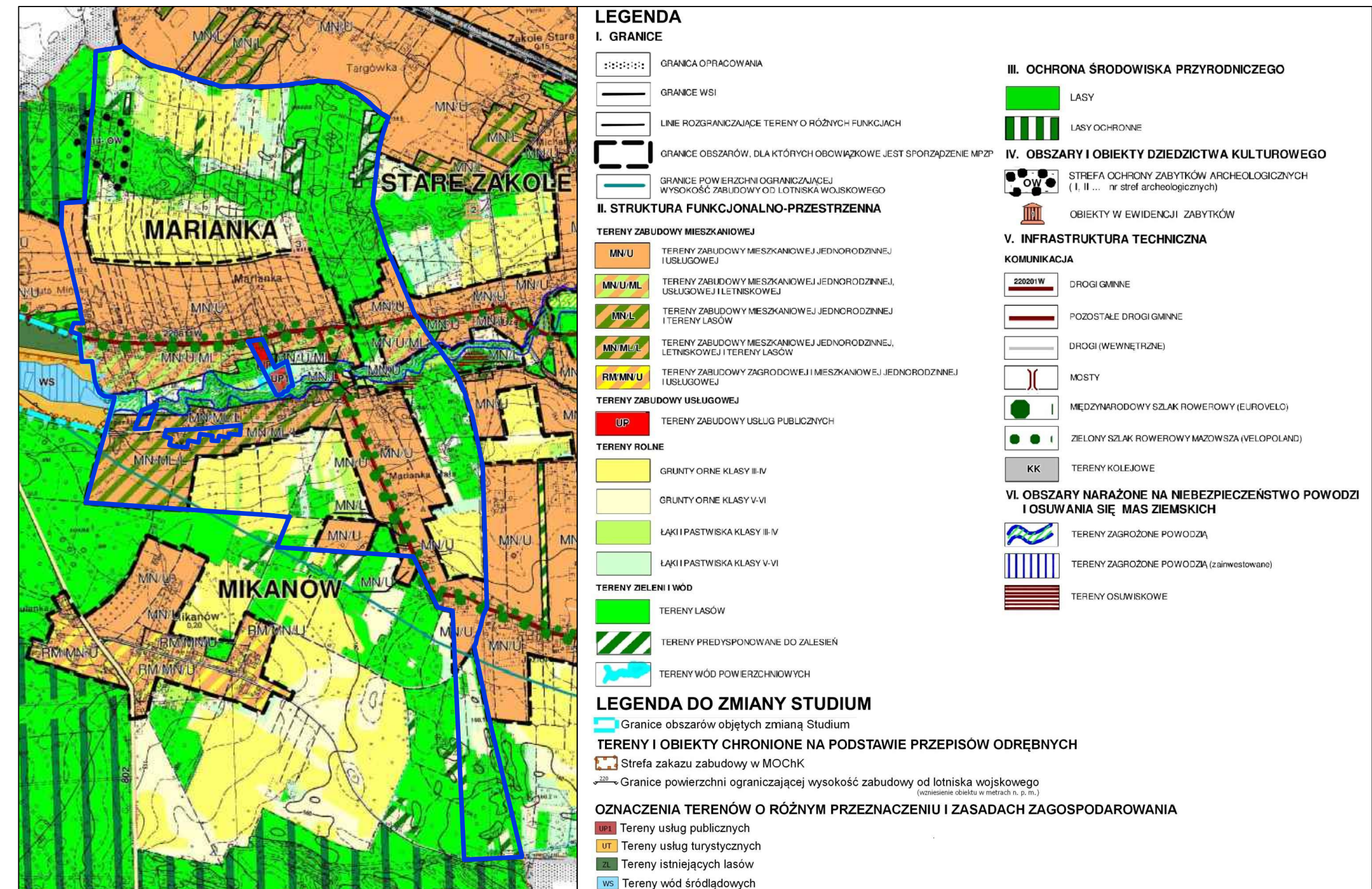


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- | | |
|---|--|
|  | granicz obszar objętego planem miejscowym |
|  | linie rozgraniczające ten różnym znaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzeznaczane linie zabudowy |
|  | odrębności elementu zagospodarowania w notkach |
|  | granicz pasów technologicznych z linii elektroenergetycznych średniego napięcia |
|  | granicz strefy ochrony konserwatorskiej dla starostwa archeologicznego |
| PRZYZNACZENIA TERENÓW | |
| MN | tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnorodnej) |
| MN-U | tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnorodnej) lub usług |
| MN-ML | tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnorodnej) lub zabudowy mieszkaniowej (z rekreacji indywidualnej) |
| KDL | tereny dróg lokalnych |
| KDD | tereny dróg doposażonych |
| RN | tereny rolnicze z zakazem zabudowy |
| RZM | tereny zabudowy zagrodowej |
| WS | tereny wód powierzchniowych średniego napięcia |
| L | tereny lasów |
| ZN | tereny zieleni naturalnej |
| OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH | |
|  | obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zakresu wód 01/05 |
|  | obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zakresu wód 01/10 |
|  | granicz obszarów, na których prawdopodobnie wystąpią powozi powozi nie i wyspy na obszarze 01/10 na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zagrożenia elementarnego |
|  | strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych dla Obszaru Chronionego Krajobrazu |
|  | granicz powierzchni ogólnego wysokości zabudowy do 325 m n.p.m. w obszarze lotniska wojewódzkiego w Jarosławie |
|  | strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu praw budowlanych |
| OZNACZENIA INFORMACYJNE | |
|  | linie rozgraniczające ten różnym znaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu |
|  | linia elektroenergetyczna średniego napięcia |
|  | numer identyfikacji starostwa archeologicznego |

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

— GRANICA PLANU



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XII.154.2025 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 26 czerwca 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Marianka – etap A.
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 3 do uchwały Nr XII.154.2025

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.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 część miejscowości Marianka – etap A 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 XLVI.416.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego część miejscowości Marianka oraz uchwałą Nr X.117.2025 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVI.416.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego część miejscowości Marianka. Zgodnie ze Studium uchwalony plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, tereny dróg publicznych, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zabudowy zagrodowej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny lasów, tereny zieleni naturalnej. 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 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- MN-ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- KDL - tereny dróg lokalnych;
- KDD - tereny dróg dojazdowych;

- RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- RZM - teren zabudowy zagrodowej;
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- L - tereny lasów;
- ZN - tereny zieleni naturalnej.

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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 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 13 wniosków od instytucji oraz 26 wniosków od osób prywatnych. 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 17 kwietnia 2025 r. do 9 maja 2025 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 5 maja 2025 r. W wyznaczonym terminie do dnia 27 maja 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, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym przepisami dotyczącymi Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązku przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 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:
 - obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej, lub zaopatrzenia ze studni indywidualnych, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - obowiązek posiadania przyłącza do sieci kanalizacyjnej, 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 mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, mieszkaniowo-letniskową. Zadaniem planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium.