Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Anielew, Barcząca, Budy Barczące, Budy Janowskie, Kolonia Janów – Etap A9.1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r., uchwałą nr XXXIII/225/17 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2017 r., uchwałą nr V.53.19 z dnia 21 marca 2019 r., uchwałą nr II.9.2024 z dnia 20 maja 2024 r. oraz uchwałą nr XV.210.2025 z dnia 20 listopada 2025 r., **Rada Gminy Mińsk Mazowiecki** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Anielew, Barcząca, Budy Barczące, Budy Janowskie, Kolonia Janów – Etap A9.1, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki uchwalonego Uchwałą nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XLVII.432.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 grudnia 2022 r. i **uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Anielew, Barcząca, Budy Barczące, Budy Janowskie, Kolonia Janów – Etap A9.1, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;

3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie lub działce budowlanej;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów, nadwieszeń, 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 najwyżej położonego punktu tego obiektu;

9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

10) **istniejącym budynku** - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek, dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu;

11) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

12) **nadbudowie –** należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: wysokość, powierzchnia użytkowa, kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;

13) **rozbudowie –** należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, długość, szerokość ale nie zwiększa się wysokość obiektu.

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

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

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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 –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) **MN/ML -** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej;

4) **UKR –** tereny zabudowy sakralnej;

5) **R** – tereny rolnicze;

6) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

7) **RZ** – tereny trwałych użytków zielonych;

8) **ZL** – tereny lasów;

9) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;

10) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

11) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

12) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

13) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

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

§ 5. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;

2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;

4) oznaczenia obowiązujące:

   a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

   b) linie rozgraniczające,

   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

   d) zwymiarowane wzajemnie odległości elementów zagospodarowania w metrach,

   e) granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV.;

   f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

g) przeznaczenie terenów;

5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

a) granica terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej,

b) granice strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z Decyzją Lokalizacyjną Nr 092/76 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 08.12.1976 r.,

c) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),

d) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),

e) granica Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

f) granica powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki,

g) granica powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki,

h) strefa ochronna linii kolejowej 10 m,

i) strefa ochronna linii kolejowej 20 m,

j) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

6) oznaczenia informacyjne:

a) przebieg linii rozgraniczających w planach miejscowych obowiązujących poza obszarem opracowania,

b) proponowany przebieg linii rozgraniczających poza obszarem opracowania,

c) granice strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z Decyzją Lokalizacyjną Nr 092/76 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 08.12.1976 r. poza obszarem opracowania,

d) granica terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej poza obszarem opracowania,

e) granica terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu poza obszarem opracowania,

f) granica powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki poza obszarem opracowania,

g) granica powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki poza obszarem opracowania,

h) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,

i) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,

j) granice obszarów, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),

k) granica gminy Mińsk Mazowiecki.

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 nie mniejszej niż 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) przy zagospodarowaniu terenów w rejonie skrzyżowań, obowiązek zachowania pól widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla budynków istniejących:

   a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:

      - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,

      - remont, przebudowę i nadbudowę,

   b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie:

      - remontu i przebudowy,

      - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,

   c) wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu dopuszczenie:

      - rozbudowy, przy czym maksymalna wysokość rozbudowywanej części budynku, nie może przekroczyć parametrów ustalonych w tekście planu,

      - remontu i przebudowy,

      - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

   d) niezależnie od ustaleń szczegółowych planu dopuszcza się również zachowanie istniejącego układu połaci dachowych lub geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;

5) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, na terenach:

   a) **MN, MN/U, MN/ML** w postaci:

      - wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW,

      - urządzeń innych niż wolnostojące,

   b) innych niż wymieniono w lit. a i b, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych urządzenia infrastruktury technicznej, w postaci:

- wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW, z wyłączeniem urządzeń realizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III,
- wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 2000 kW z wyłączeniem urządzeń realizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas I-IV,
- urządzeń innych niż wolnostojące,

c) w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów;

6) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte;

7) maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, z zastrzeżeniem §9 pkt 1, nie wyższą niż:

a) dla wiat i altan: 7 m,

b) dla konstrukcji wsporczych montowanych do gruntu wraz z zamocowanymi instalacjami fotowoltaicznymi oraz dla kontenerowych stacji transformatorowych: 7 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a i b: 20 m,

d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit. a i c, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy;

8) ustalenia wskazane w pkt. 7 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu;

9) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;

10) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;

11) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MN/U, MN/ML** i **RM**, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;

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) ustala się zasady ochrony rowów melioracyjnych:

a) nakazuje się zachowanie przebiegu, ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar objęty planem miejscowym, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się przebudowę, przekrycie, zmianę przebiegu rowów i rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych,

c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych;

5) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MN/ML** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) dla terenu oznaczonego symbolem **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

6) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 58-72/3, 58-72/9 i pozostałości huty szkła „Barcząca”), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami ewidencyjnymi i nazwą „Huta Barcząca” stanowisk archeologicznych. Na obszarze ww. stref przekształcenie bądź użytkowanie mogące powodować degradację wartości naukowej i kulturowej zabytków może nastąpić wyłącznie po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych.

§ 9. 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) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w zasięgu:

a) strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z Decyzją Lokalizacyjną Nr 092/76 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 08.12.1976 r.,

b) powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim,

c) powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim;

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 lit. a, w pasie ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego, istnieje obowiązek uzgadniania z właściwymi organami wojskowymi wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów itp., których wysokość lub oddziaływanie zakłócające, może ograniczać możliwości bojowe obiektu;

3) w granicach terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, oznaczonych na rysunku planu, obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych z zakresu z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa;

4) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

5) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, wyznaczonych na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego, 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.

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

1) w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obejmujących pas szerokości 15 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach stref ochronnych linii kolejowej 10 m i 20 m, wskazanych na rysunku planu, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w tym dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych, sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, przy czym ograniczenia w sytuowaniu budowli i budynków dotyczą wyłącznie strefy ochronnej linii kolejowych 10 m;

3) strefę ograniczeń zabudowy wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obejmującą pas szerokości 12 m od linii rozgraniczającej lasu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu.

§ 11. 1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,** określonych w przepisach odrębnych, ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MN/U, MN/ML:**

1) minimalna powierzchnia działki: 800 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90º;

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

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:

a) drogi publiczne klasy głównej (KDG),

b) drogi publiczne klasy lokalnej (KDL),

c) drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ),

d) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD),

e) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2,

f) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:

a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:

- 5 m dla dróg o długości do 80 m,

- 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m,

b) drogi wewnętrzne o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m. Dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiający zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m,

c) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w lit. b i d,

d) włączenia do dróg wewnętrznych z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie,

e) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;

3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dotyczących budynków, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla obiektów usługowych oraz użyteczności publicznej – 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,

c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 35 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,

d) dla obiektów, o których mowa w lit. b i c w przypadku wyznaczenia stanowisk postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych stanowisk, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) wymaganą liczbę stanowisk postojowych należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;

4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne.

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

1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:

a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,

b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,

c) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,

d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,

e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,

f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,

g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;

2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;

3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w §6 pkt 5.

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

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø 40 mm;

2) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, z wyłączeniem terenów zlokalizowanych w strefach ochrony sanitarnej cmentarza, oznaczonych na rysunku planu oraz pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych;

3) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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

1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur Ø 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 Ø 150 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;

5) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

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

1) zasilanie z istniejącej i/lub projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur Ø 32 mm;

2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;

3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;

2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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

1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w §6 pkt 5.

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

1) obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 7MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3,

c) urządzenia wodne,

d) 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, pkt 1, uznaje się:

a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,

b) dojścia i dojazdy,

c) stanowiska postojowe,

d) zieleń;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

7) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,

b) pozostałych budynków: 7 m;

8) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;

9) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków inwentarskich z możliwością:

- remontu, przebudowy i nadbudowy,

- rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

c) dopuszcza się zachowanie istniejących budowli rolniczych z możliwością:

- rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,

- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:** ustala się zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U – 41MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) urządzenia wodne,

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,

b) dojścia i dojazdy,

c) stanowiska postojowe,

d) zieleń,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

7) maksymalna wysokość:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych:

- dla działek budowlanych lub ich fragmentów położonych w zasięgu strefy o której mowa w §9 pkt 1 lit. a: 9 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 2,

- dla działek budowlanych lub ich fragmentów położonych poza strefą, o której mowa w tiret pierwsze: 12 m,

b) dla pozostałych budynków:

- dla działek budowlanych lub ich fragmentów położonych w zasięgu strefy o której mowa w §8 pkt 1 lit. a: 7 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 2,

- dla działek budowlanych lub ich fragmentów położonych poza strefą, o której mowa w tiret pierwsze: 7 m;

8) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;

9) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków inwentarskich z możliwością:

- remontu, przebudowy i nadbudowy,

- rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

c) dopuszcza się zachowanie istniejących budowli rolniczych z możliwością:

- rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,

- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:** ustala się zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,** obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §9 pkt 4.

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

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN/ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa letniskowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usług nieuciążliwych,

b) wody powierzchniowe śródlądowe,

c) urządzenia wodne,

d) 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, pkt 1, uznaje się:

a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,

b) dojścia i dojazdy,

c) stanowiska postojowe,

d) zieleń;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

7) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych: 12 m,

b) budynki letniskowe i rekreacji indywidualnej: 6 m,

c) pozostałych budynków: 7 m;

8) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;

9) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków inwentarskich z możliwością:

- remontu, przebudowy i nadbudowy,

- rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

c) dopuszcza się zachowanie istniejących budowli rolniczych z możliwością:

- rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,

- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy sakralnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa sakralna;

2) przeznaczenie uzupełniające: 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, pkt. 1, uznaje się:

a) budynki zamieszkania zbiorowego dla potrzeb obsługi usług kultu religijnego, w tym plebania,

b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,

c) dojścia i dojazdy,

d) stanowiska postojowe,

e) zieleń;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,001;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

7) maksymalna wysokość budynków:

a) kościołów: 20 m,

b) pozostałych: 7 m;

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

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

§ 18. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R** – **3R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zalesienia realizowane na gruntach klas innych niż I-III,

b) dojścia i dojazdy realizowane na gruntach klas innych niż I-III,

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane na gruntach klas innych niż I-III, inne niż wymienione w ust. 2 pkt 1 lit. c.

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

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1, uznaje się realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:

a) budowle rolnicze związane z racjonalną gospodarką rolną,

b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

c) urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów,

d) zbiorniki wodne służące dla potrzeb rolnictwa;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji budynków.

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

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM – 25RM** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

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:za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1 uznaje się realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:

a) stanowiska postojowe dla potrzeb zabudowy zagrodowej,

b) budowle rolnicze związane z racjonalną gospodarką rolną,

c) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

d) urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów,

e) zbiorniki wodne;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;

7) maksymalną wysokość:

a) dla działek budowlanych lub ich fragmentów położonych w zasięgu strefy o której mowa w §9 pkt 1 lit. a: 9 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 2,

b) dla działek budowlanych lub ich fragmentów położonych poza strefą, o której mowa w literze a: 12 m,

8) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;

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

§ 20. 1. Dla lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL – 20ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: las,

2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną i wykorzystywanych na potrzeby gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

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

§ 21. 1. Dla terenów trwałych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ – 3RZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny trwałych użytków zielonych,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zadrzewienia i zakrzewienia,

c) urządzenia wodne,

d) parkingi, stanowiska postojowe, dla terenu **3RZ**.

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

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

§ 22. 1. Dla terenu dróg publicznych klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

a) zieleń urządzoną,

b) parkingi, stanowiska postojowe;

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

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

§ 23. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL – 10KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

a) zieleń urządzoną,

b) parkingi, stanowiska postojowe;

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

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

§ 24. 1. Dla terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

a) zieleń urządzoną,

b) parkingi, stanowiska postojowe;

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

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

§ 25. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 29KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

a) zieleń urządzoną,

b) parkingi, stanowiska postojowe;

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

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

§ 26. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW – 10KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

a) zieleń urządzoną,

b) parkingi, stanowiska postojowe;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) 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.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 27. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:dla terenów:**MN, MN/U, MN/ML** – 30%;dla terenów pozostałych – 0%.

§ 28. W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 11,4679 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 111/2016 znak pisma RW-RM-II.711.195.2014.MP z dnia 9 listopada 2016 r. oraz gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,6897 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 8/2026 znak pisma RW-RM-II.7151.176.2025.RŁ z dnia 23 stycznia 2026 r.

§ 29. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w miejscowościach: 1. Anielew; 2. Arynów; 3. Barcząca; 4. Brzóze; 5. Budy Barczące; 6. Budy Janowskie; 7. Cielechowizna; 8. Chochół; 9. Chmielew; 10. Dziękowizna; 12. Grębiszew; 13. Grabina; 14. Glinak; 15. Huta Mińska; 17. Janów Walerianów; 18. Józefów; 19. Karolina; 20. Królewiec; 21. Kolonie Janowskie; 22. Maliszew; 23. Marianka; 24. Stara Niedziałka; 25. Niedziałka Ii; 26. Osiny Nowe; 27. Osiny Stare; 28. Podrudzie; 29. Stojadła; 30. Targówka; 31. Tartak; 32. Wólka Mińska; 33. Zamienie; 34. Zakole Stare; 35. Zakole Wiktorowo (Uchwała nr VI/42/99 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 3 marca 1999 r.);

2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - wsi Dziękowizna i cz. wsi Anielew, Budy Janowskie, Janów, Ignaców, zmieniona Uchwałą Nr XX/410/04 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 16 sierpnia 2004 roku w sprawie zmiany niektórych uchwał mającą na celu usunięcie sprzeczności i oczywistych błędów (Uchwała Nr XXXII/276/02 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 25 lutego 2002r.);

3) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki – cz. wsi: Budy Barczące, Barcząca, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, zmieniona uchwałą Nr XX/410/04 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 16 sierpnia 2004 roku (Uchwała Nr Xxxii/277/02 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 25 lutego 2002 r.);

4) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - wsi Kolonia Janów i części wsi Osiny, Nowe Osiny i Targówka, zmieniona Uchwałą Nr XX/410/04 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 16 sierpnia 2004 roku w sprawie zmiany niektórych uchwał mającą na celu usunięcie sprzeczności i oczywistych błędów (Uchwała Nr XXXIII/291/02 Rady Gminy W Mińsku Mazowieckim z dnia 29 kwietnia 2002r.).

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

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ANIELEW, BARCZĄCA, BUDY BARCZĄCKIE, BUDY JANOWSKIE, KOLONIA JANÓW - ETAP A9.1

Załącznik nr 1 do uchwały nr ..... Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia ..... 2026 r.

SKALA 1:2000

50 0 50 100 150 200 m

Układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7) -EPSG:2178

OBJAŚNIENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV ORAZ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENU

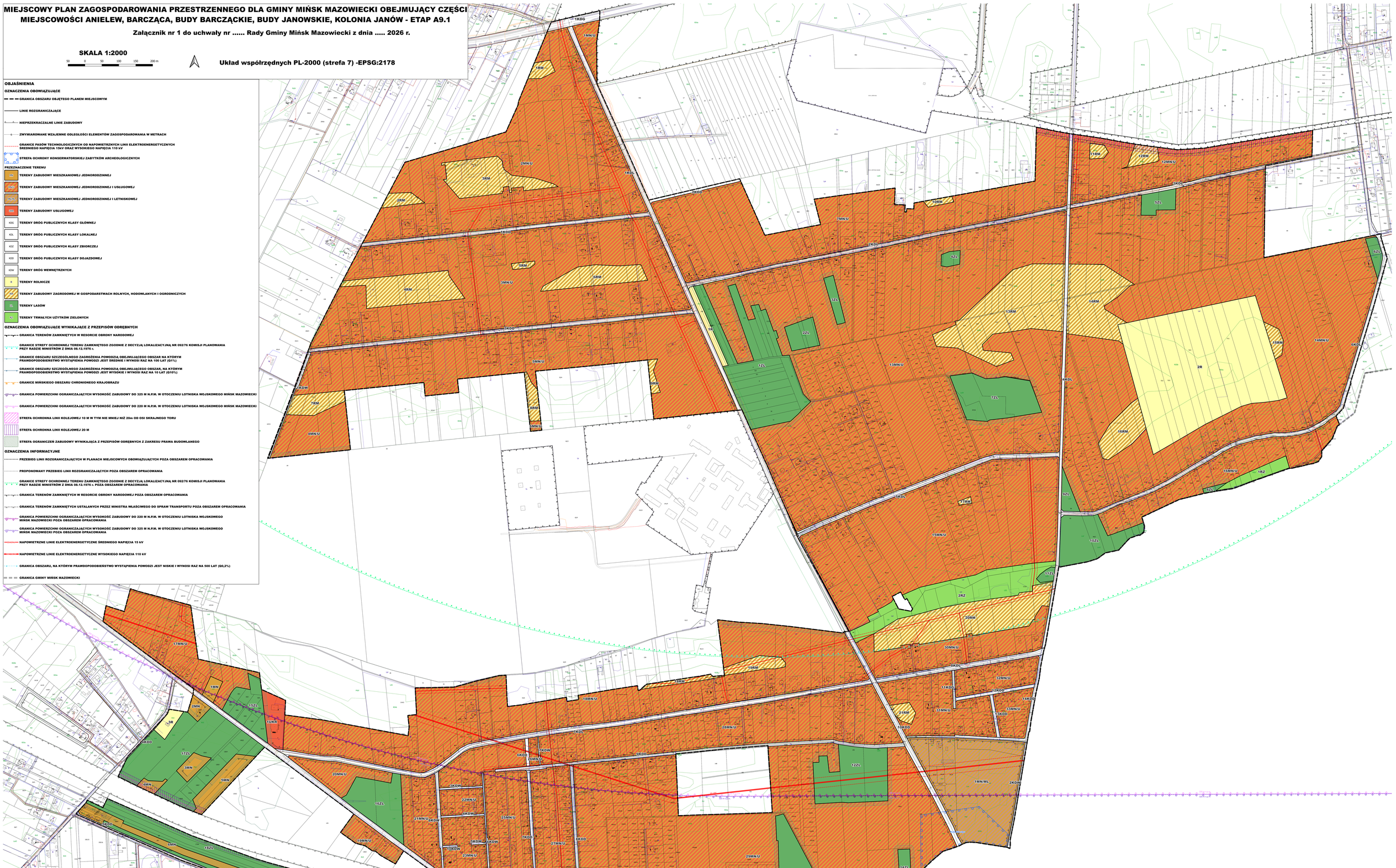
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/UM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MN/MS TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ
- RM/U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- R TERENY ROLNICZE
- ZL/R TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ZL TERENY LASÓW
- ZU TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH W RESORCIE OBRONY NARODOWEJ
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO ZGODNIE Z DECYZJĄ LOKALIZACYJNĄ NR 092/76 KOMISJI PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW Z DNIA 08.12.1976 r.
- GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OBEJMUJĄCEGO OBSZAR NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (0/1%)
- GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OBEJMUJĄCEGO OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (0/10%)
- GRANICE MIŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY DO 325 M N.P.M. W OTOCZENIU LOTNISKA WOJSKOWEGO MIŃSK MAZOWIECKI
- GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY DO 220 M N.P.M. W OTOCZENIU LOTNISKA WOJSKOWEGO MIŃSK MAZOWIECKI
- STREFA OCHRONNA LINII KOLEJOWEJ 10 M W TYM NIE MNIEJ NIŻ 20m OD OSI SKRAJNEGO TORU
- STREFA OCHRONNA LINII KOLEJOWEJ 20 M
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU PRAWA BUDOWLANEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

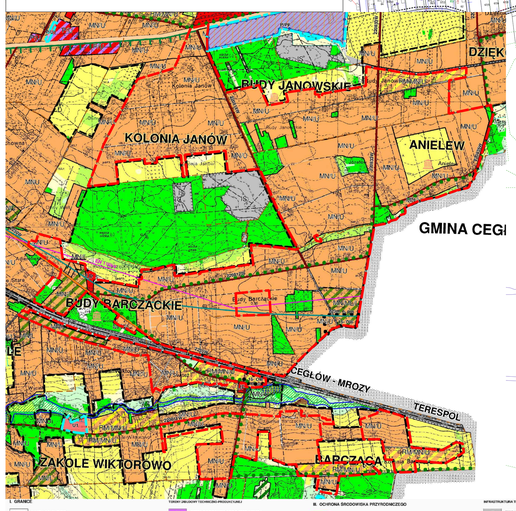
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄCYCH POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- PROPONOWANY PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO ZGODNIE Z DECYZJĄ LOKALIZACYJNĄ NR 092/76 KOMISJI PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW Z DNIA 08.12.1976 r. POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH W RESORCIE OBRONY NARODOWEJ POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH USTALANYCH PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY DO 220 M N.P.M. W OTOCZENIU LOTNISKA WOJSKOWEGO MIŃSK MAZOWIECKI POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY DO 325 M N.P.M. W OTOCZENIU LOTNISKA WOJSKOWEGO MIŃSK MAZOWIECKI POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (0/0,2%)
- GRANICA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- US Tereny usług publicznych
- UT Tereny usług turystycznych
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i infrastruktury
- PU Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- P/U Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury oraz instalacji fotowoltaicznych
- P/U/F Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury oraz instalacji fotowoltaicznych
- Strefy ochronne terenów instalacji fotowoltaicznych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniem terenu
- F Tereny zabudowy produkcyjnej, obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- ZC Tereny istniejących cmentarzy
- ZL Tereny istniejących lasów
- WS Tereny wód śródlądowych
- R Tereny rolne

- Grunty rolne wyższych klas bonitacyjnych (III)
- Strefa 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Strefa 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Strefa ochronna terenu zamkniętego MON
- Granice powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy od lotniska wojskowego (rzędowa strefa o nachyle 1:7, 0,14)
- Obszar rewitalizacji
- Obszar zdegradowany
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Tereny poszukiwań złóż surowców naturalnych

- Granice obszarów objętych zmianą Studium

OZNACZENIA URZĄDZEŃ I TERENÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY

- Linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technicznym
- Gazociąg DN 100 wraz ze strefą kontrolowaną

TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Miński Obszar Chroniongo Krajobrazu
- Strefa zakazu zabudowy w MOChK
- Korytarz ekologiczny
- Obszar wpisany do Rejestru Zabytków
- Obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Obszar wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Strefa "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych
- Strefa "K" - ochrony krajobrazu
- Strefa "OW" obserwacji archeologicznych

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia.....2026 r.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia.....2026 r.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;

2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

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

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu Gminy Mińsk Mazowiecki, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Załącznik nr 4 do uchwały nr .....

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)

Uzasadnienie

do uchwały Nr ……. Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia ……. 2026 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Anielew, Barcząca, Budy Barczące, Budy Janowskie, Kolonia Janów – Etap A9.1

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Anielew, Barcząca, Budy Barczące, Budy Janowskie, Kolonia Janów – Etap A9.1 przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r., uchwałą nr XXXIII/225/17 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2017 r., uchwałą nr V.53.19 z dnia 21 marca 2019 r. uchwałą nr II.9.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 maja 2024 r. oraz uchwałą nr XV.210.2025 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 listopada 2025 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Mińsk Mazowiecki do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwala się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

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

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

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

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

a.<u>wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury</u> – w przedmiotowym planie miejscowym przeznacza się pod zabudowę:

-tereny, które charakteryzują się dobrą dostępnością podstawowych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej,

-tereny będące w trakcie urbanizacji przewidziane w ustaleniach studium pod zabudowę (część zachodnia terenu objętego planem), w ramach których niezbędna będzie rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej,

Realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. W terenach dotychczas nieobjętych planem miejscowym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów wynikają z ustaleń obowiązującego studium oraz istniejącego stanu zagospodarowania, przy czym przyjęte zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zapewniają ochronę istniejących walorów krajobrazu kulturowego;

c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.) – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową (osób ze szczególnymi potrzebami);

W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 11,4679 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 111/2016 znak pisma RW-RM-II.711.195.2014.MP z dnia 9 listopada 2016 r. oraz gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,6897 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 8/2026 znak pisma RW-RM-II.7151.176.2025.RŁ z dnia 23 stycznia 2026 r.

d. walory ekonomiczne przestrzeni – ustalone w planie przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni – w szczególności poprzez przeznaczenie obszarów o dogodnej dostępności komunikacyjnej i możliwości wyposażenia w niezbędne sieci infrastruktury technicznej na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej (tereny usytuowane w zachodniej części planu) przy jednoczesnym oddaleniu od istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, co predysponuje przedmiotowe obszary do rozwoju wskazanych w planie funkcji. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;

e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter plan nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;

g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwia lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie;

h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – *w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu*;

i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – *procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej*;

j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2.Wymogi art. 1 ust. 3

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

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

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

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

3.Wymogi art. 1 ust. 4

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

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

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

Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwałą nr LXIV.615.2024 z dnia z dnia 14.03.2024 r. w przyjęła analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która stwierdziła nieaktualność w całości lub w części, a w konsekwencji potrzebę aktualizacji obowiązującego planu miejscowych.

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

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

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