

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI  
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI  
CHOCHÓŁ, TARTAK – ETAP A11.1**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

<b>GLÓWNY PROJEKTANT</b>	mgr Krzysztof Parszewski – WA-449
<b>ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE</b>	mgr Krzysztof Parszewski mgr. inż. Oskar Kowalczyk
<b>PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH</b>	mgr Krzysztof Parszewski mgr. inż. Oskar Kowalczyk

**LÓDŹ, 2026**

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Mińsk Mazowiecki**  
**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki  
obejmującego części miejscowości Chochół, Tartak - Etap A11.1**

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, Brzoze, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, 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., uchwałą nr XV.210.2025 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 listopada 2025 r. oraz uchwałą nr VIII.255.2026 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 26 marca 2026 r.,

**Rada Gminy Mińsk Mazowiecki**

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Chochół, Tartak – Etap A11.1, 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 **uchwała, co następuje:**

Rozdział I  
**Ustalenia wprowadzające**

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy **Mińsk Mazowiecki obejmujący część miejscowości Chochół, Tartak – Etap A11.1**, 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, nadwiesz, rynien, rur spustowych, gzymsów, parapetów, schodów, ramp oraz innych podobnych elementów architektonicznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
  - 8) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
  - 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
  - 10) **istniejącym budynku** - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek, dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu;
  - 11) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) 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-ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej;
  - 3) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
  - 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
  - 5) **R** – tereny rolnicze;
  - 6) **ZL** – lasy;
  - 7) **R-DZL** – tereny rolne z możliwością zalesienia;
  - 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 9) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;
  - 10) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 11) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
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,
    - f) przeznaczenie terenów;
  - 5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
    - a) granica terenów zamkniętych,
    - b) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
    - c) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
    - d) strefa ochronna linii kolejowej 10 m,
    - e) strefa ochronna linii kolejowej 20 m;
  - 6) oznaczenia informacyjne:
    - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
    - b) przebieg linii rozgraniczających w planach miejscowych obowiązujących poza obszarem opracowania,
    - c) granice terenów zamkniętych poza obszarem opracowania,
    - d) granice obszarów, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
  - 7) Informacja o treści: „cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”.

## Rozdział II Ustalenia ogólne

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

- 1) lokalizacja budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości 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 połączeń 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-ML, MN-U**, w postaci:
    - wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW,
    - urządzeń innych niż wolnostojące,
  - b) innych niż wymieniono w lit. a, 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 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 niewymienionych 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-ML, MN-U 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**, **MN-ML**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem lit. d,
    - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej z zastrzeżeniem lit. d,
    - c) dla terenu oznaczonego symbolem **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - d) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U**, **4MN-U**, **1MN-ML**, **2MN-ML**, **6MN-ML**, obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wewnątrz pomieszczeń;
  - 6) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§8. 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 prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) 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;
- 3) w granicach terenów zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

**§9. 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 w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w tym dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych, sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych,
- 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.

§10.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, określonych w przepisach odrębnych, ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MN-ML, MN-U**:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
4. Zapisy ust. 1-3 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

§11. 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 dojazdowej (**KDD**),
  - d) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2,
  - e) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:
  - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych:
    - 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 manewrowych 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 budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej – 2 stanowiska postojowe na 1 budynek letniskowy i rekreacji indywidualnej,
  - c) dla obiektów usługowych oraz użyteczności publicznej – 1 stanowisko postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 35 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,

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

§12.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
    - a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
    - b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
    - c) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
    - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
    - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
    - f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,
    - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
  - 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w §6 pkt 5.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  40 mm;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, 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  $\varnothing$  63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych** ustala się:
  - 1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  150 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
  - 5) 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  $\varnothing$  32 mm;
  - 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
  - 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;
  - 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w §6 pkt 5.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

#### §13.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** 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 terenu, o którym mowa w ust 1, w zakresie **ochrony i kształtowania ład 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) zieleni;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,001;
  - 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,7;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
  - 7) maksymalna wysokość:
    - 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.

#### §14.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-ML - 8MN-ML** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa letniskowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem ust. 3,
    - 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) zieleni;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,001;
  - 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3;
  - 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.
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-ML**, **2MN-ML**, **6MN-ML** obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wewnątrz pomieszczeń.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §8 pkt 2.
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** - **5MN-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,
    - 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 ład 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) zieleni;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - a) dla terenu **1MN-U**: 40%;
    - b) dla pozostałych terenów: 30%;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,001;
  - 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 7) maksymalna wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych: 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.
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **4MN-U**, obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wewnątrz pomieszczeń.
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.

#### §16.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM** 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:
- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 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;
3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,** ustala się:
- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
    - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
    - b) stanowiska postojowe;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,001;
  - 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 7) maksymalna wysokość budynków: 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;
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### §17.

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, 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 dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
    - 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.

§18.

1. Dla lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL-5ZL** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: lasy,
  - 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 którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§19.

1. Dla terenów rolnych z możliwością zalesienia oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R-DZL - 3R-DZL** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) tereny rolne,
    - b) zalesienia;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) dojścia i dojazdy,
    - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż wymienione w ust. 2 pkt 1 lit. b.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - b) urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§20.

1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
  - 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 ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, lokalizację:

- a) pozostałych urządzeń służących gospodarce wodnej,
- b) urządzeń wodnych,
- c) kładek pieszych i przepraw mostowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§21.

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

§22.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL – 2KDL** 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.

§23.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 5KDD** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 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 terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### **Rozdział IV** **Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów: **MN, MN-ML, MN-U, RM** – 30%;
- 2) dla terenów pozostałych – 0%.

§25. 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 (Uchwała nr XVIII/262/04 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 maja 2004 r.).

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

.....

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
z dnia ..... 2026 r.**

**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**

.....

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

.....

**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.

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

.....

**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.)**

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

.....

## 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 Chochół, Tartak – Etap A11.1**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Chochół, Tartak – Etap A11.1 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, Brzoze, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmienionej 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., uchwałą nr XV.210.2025 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 listopada 2025 r. oraz uchwałą nr VIII.255.2026 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 26 marca 2026 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 uchwała 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. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – 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 3,4164 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 o powierzchni 0,8000 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr w decyzji Nr 31/2026 znak pisma RW-RM-II.7151.177.2025.PL z dnia 4 marca 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, 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 umożliwi 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-przestrzenne 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 XXXIII/226/17 z dnia z dnia 27 kwietnia 2017 r. w przyjęła analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która stwierdziła całkowitą nieaktualność, a w konsekwencji potrzebę aktualizacji obowiązujących planów 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.