

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
obrębów wsi Arynów i Królewiec w Gminie  
Mińsk Mazowiecki

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki ' 2004r.

## Uchwała nr XX/406/04

Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 sierpnia 2004 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi  
Arynów i Królewiec w Gminie Mińsk Mazowiecki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) (zmiany: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568), art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, art. 26, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami: Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim nr VI/49/99 z 03.03.1999r Rada Gminy w Mińsku Mazowieckim u c h w a l a , co następuje:

## § 1

## Zakres obowiązywania planu.

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębów wsi Arynów i Królewiec w Gminie Mińsk Mazowiecki.
2. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu określoną na rysunku planu w skali 1:5000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ustalenia planu są związane z następującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu:
  - 1) granica planu
  - 2) granice poszczególnych obrębów wsi
  - 3) linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych o różnym sposobie zagospodarowania
  - 4) przebieg linii wysokiego napięcia i jej strefy ochronnej
  - 5) granica strefy ochrony zabytku archeologicznego
  - 6) granica terenów zmeliorowanych
  - 7) symbole terenów funkcjonalnych
4. Na rysunku planu wyznacza się tereny funkcjonalne oznaczone odpowiednio symbolami złożonymi z oznaczeń literowych przeznaczenia:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolami złożonymi z pojedynczego oznaczenia literowego należy stosować ustalenia ogólne planu związane z tym oznaczeniem
  - 2) dla terenów oznaczonych dwoma oznaczeniami literowymi oddzielonymi przecinkiem, należy stosować ustalenia ogólne planu przypisane do części symbolu wybranej w zależności od potrzeb.
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenów poprzedzonymi dodatkowo liczbą arabską należy stosować ustalenia ogólne planu

związane z wybranym oznaczeniem literowym oraz ustalenia szczegółowe w zależności od położenia terenu w poszczególnych obrębach wsi. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

## § 2

### Ustalenia ogólne planu

Ustala się ogólne przeznaczenie terenów o różnych funkcjach pełnionych w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ogólne warunki i zasady zagospodarowania tych terenów:

- 1) Tereny oznaczone symbolem „R” to tereny rolne przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne (w tym tereny upraw polowych i plantacji, tereny pod obiektami związanymi z gospodarstwem rolnym), drogi dojazdowe do gruntów rolnych, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych i przeciwpowodziowych oraz przeciwpożarowych, ujęć wody dla potrzeb rolnictwa, oczek wodnych i torfowisk, zadrzewień śródpolnych, obszary zrehabilitowane dla potrzeb rolnictwa. Dopuszcza się na tych terenach:
  - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy rolniczej, związanej z gospodarstwem rolnym, w tym siedlisk rolniczych w pasie terenu dostępnego z dróg ogólnodostępnych oznaczonych symbolami przeznaczenia KP, KG i KD o szerokości 100m
  - b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy rolniczej, związanej z gospodarstwem rolnym, przy istniejących siedliskach rolniczych,
  - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
- 2) Tereny oznaczone symbolem „RZ” to tereny trwałych użytków zielonych przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci łąk i pastwisk z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień, spełniające rolę lokalnych i ponad lokalnych korytarzy ekologicznych, szczególnie w przypadku, gdy towarzyszą ciekom wodnym lub lasom. Dopuszcza się na terenach trwałych użytków zielonych lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
- 3) Tereny oznaczone symbolem „RL” to tereny leśne - przeznaczone do użytkowania leśnego, w tym produkcji leśnej uwzględniającej funkcje ekologiczne lasów z dopuszczeniem lokalizacji obiektów służących gospodarce leśnej. Tereny istniejących lasów wraz z drogami dojazdowymi i dojściami pieszymi, melioracjami oraz obiektami i urządzeniami związanymi z gospodarką leśną. Dopuszcza się na tych terenach lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz nieuciążliwych terenowych obiektów obsługi turystyki w postaci szlaków turystycznych i miejsc postoju i odpoczynku turystów w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
- 4) Tereny oznaczone symbolem „RRL” to tereny zalesień - przeznaczone docelowo do użytkowania leśnego jak tereny oznaczone symbolem „RL”, a tymczasowo, tj. do czasu faktycznego zalesienia do użytkowania rolniczego, jednak z zakazem zabudowy. Dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych w sposób nie kolidujący z nasadzeniami leśnymi.
- 5) Tereny oznaczone symbolem "W" to tereny wód otwartych (rzeki i stawy wraz z ich biologiczną obudową) przeznaczone do użytkowania istniejących wód oraz

projektowanych sztucznych zbiorników wodnych zgodnie z zasadami gospodarki wodnej.

- 6) Tereny oznaczone symbolem „**MRj**” to tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych przeznaczone do użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym modernizacji i rozbudowy w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz realizacji nowej zabudowy:
  - a) zagrodowej tj. mieszkalno-produkcyjnej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy zachowaniu warunku ograniczenia zasięgu uciążliwości budynków i urządzeń służących przechowywaniu środków produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie właściciela produktów rolniczych, prowadzeniu produkcji polowej i zwierzęcej do granic działki.
  - b) mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej w postaci dojazdów i dojść pieszych, zielenią przydomową tj. ogrodami i sadami, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się na tych terenach możliwość przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową poprzez likwidację funkcji produkcji rolnej oraz lokalizację zabudowy mieszkaniowej w enklawach pomiędzy siedliskami rolniczymi (tzw. zabudowy plombowej).
  - c) usługowej w postaci budynków użyteczności publicznej, a w szczególności budynków usługowych oraz usługowo-produkcyjnych działających w sferze usług bytowych i społecznych oraz w sferze produkcji materialnej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania budynkami i urządzeniami technicznymi, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej oraz gospodarczymi, garażami i dojazdami oraz dojściami wewnętrznymi, pasami terenu oraz urządzeniami niwelującymi oddziaływanie na otoczenie, przy zachowaniu warunku, iż branża i technologia nie powodują iż zaliczają się one do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, jak również warunek, że użytkowanie obiektów usług nie spowoduje nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, w szczególności dróg i ciągów pieszko-jezdnych oraz nie wywoła przekroczenia tła poziomu hałasu, stanu powietrza, wód powierzchniowych i gruntowych na terenach sąsiednich. Ustala się realizację tych usług w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub w formie dobudowy do budynku mieszkalnego lub osobnego obiektu przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.
- 7) Tereny oznaczone symbolem „**MNu**” to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności przeznaczone do użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością modernizacji i adaptacji oraz realizacji nowej zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi i garażowymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.
  - b) usługowej w postaci budynków usługowych oraz usługowo-produkcyjnych działających w sferze usług bytowych i społecznych oraz w sferze produkcji materialnej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania budynkami i

urządzeniami technicznymi, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej oraz gospodarczymi, garażami i dojazdami oraz dojściami wewnętrznymi, pasami terenu oraz urządzeniami niwelującymi oddziaływanie na otoczenie, przy zachowaniu warunku, iż branża i technologia nie powodują iż zaliczają się one do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, jak również warunek, że użytkowanie obiektów usług nie spowoduje nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, w szczególności dróg i ciągów pieszo-jezdnych oraz nie wywoła przekroczenia tła poziomu hałasu, stanu powietrza, wód powierzchniowych i gruntowych na terenach sąsiednich. Ustala się realizację tych usług w formie wbudowanej, dobudowy do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub osobnego obiektu przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych. Dopuszcza się tu lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej poszczególnego obiektu nie przekraczającej - 200m<sup>2</sup>

- 8) Tereny oznaczone symbolem „ZR” to tereny zabudowy lotniskowej przeznaczone do użytkowania istniejącej oraz realizacji nowej indywidualnej zabudowy związanej z sezonowym użytkowaniem w celach wypoczynkowych wraz z niezbędną lokalną infrastrukturą techniczną, zielenią towarzyszącą dojściami i dojazdami wewnętrznymi.
- 9) Tereny oznaczone symbolem „KA” to tereny, na których możliwa jest realizacja autostrady wraz z infrastrukturą towarzyszącą na podstawie przepisów odrębnych. Zasady zagospodarowania oraz dokładny przebieg linii rozgraniczających tego terenu podlegają ustaleniu w oparciu o przepisy szczególne i nie są ustaleniami planu.
- 10) Tereny oznaczone symbolem „KK” to tereny dróg publicznych klasy technicznej G, odpowiedniej dla dróg krajowych, przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji , nowych dróg. Zasady zagospodarowania oraz dokładny przebieg linii rozgraniczających tego terenu podlegają ustaleniu w oparciu o przepisy szczególne. Jeżeli tereny te przylegają bezpośrednio do terenów przeznaczonych pod zabudowę ( a uzyskały odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia - jeśli była wymagana w oparciu o przepisy szczególne) - wprowadzanie nowej zabudowy jest możliwe na zasadach określonych dla bezpośrednio przyległego terenu przeznaczonego pod zabudowę, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela lub zarządcy drogi.
- 11) Tereny oznaczone symbolami „KW” „KP”, „KG” i „KD” to tereny komunikacji przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych dróg publicznych i wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi tych dróg, przy zachowaniu następujących kategorii technicznych:
  - a) tereny oznaczone symbolem „KP” to tereny dróg o parametrach technicznych odpowiednich dla dróg powiatowych,
  - b) tereny oznaczone symbolem „KG” to tereny dróg o parametrach technicznych odpowiednich dla dróg gminnych stanowiących połączenia lokalne poszczególnych miejscowości,
  - c) tereny oznaczone symbolem "KD" to tereny dróg o parametrach technicznych odpowiednich dla ogólnodostępnych dróg dojazdowych, wewnętrznych i dojazdów w postaci dróg stanowiących połączenia lokalne w obrębie poszczególnych miejscowości,
- 12) Tereny oznaczone symbolem „TK” to tereny transportu kolejowego przeznaczone do użytkowania dla potrzeb transportu kolejowego, w tym obiekty i urządzenia szlaku kolejowego, obiekty obsługi technicznej i obsługi podróżnych wraz z niezbędnymi

dojściami i dojazdami wewnętrznymi, skrzyżowania szlaków kolejowych z drogami publicznymi.

- 13) Tereny oznaczone symbolem „U” to tereny usług przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów użyteczności publicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz realizacji nowych obiektów użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji gospodarczej i technicznej, wewnętrznymi dojazdami, parkingami, dojściami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą i izolacyjną oraz infrastrukturą techniczną
  - 14) Tereny oznaczone symbolem „OS” to tereny obiektów kościelnych i sakralnych przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów, ich modernizacji, rozbudowy i budowy nowych
2. Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania obiektów uciążliwych istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu w granicach obszarów objętych planem, a położonych odpowiednio w obrębach poszczególnych miejscowości:
- 1) W celu ograniczenia wpływu obiektów i urządzeń uciążliwych, a nie posiadających ustanowionych stref ograniczonego użytkowania ustala się zasadę zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania tych obiektów i urządzeń, w sposób ograniczający szkodliwy wpływ uciążliwości na środowisko z chwilą podjęcia prac inwestycyjnych związanych z modernizacją istniejących obiektów na stały pobyt ludzi oraz budową nowych obiektów. Ustala się zasadę zastosowania środków ochrony czynnej oraz stosowania takich rozwiązań przestrzennych w sposobie zagospodarowania działki oraz rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury, które ograniczają uciążliwość.
  - 2) O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obrębów wsi nie stanowią inaczej ustala się minimalną odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg oraz od skrajnego toru kolejowego zgodną z przepisami szczególnymi
  - 3) Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń:
    - a) dla obiektów elektroenergetycznych nakazuje się zachowanie pasa terenu o szerokości 36m (tj. po 18,0m od osi) wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, jako wolnego od zabudowy, zaś wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, jak również roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem lub w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym,
    - b) dla sieci i urządzeń gazownictwa nakazuje się zachowanie pasa terenu o szerokości po 20,0m (w zależności od obiektów terenowych i intensywności zabudowy szerokość ta może być większa) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia oraz wokół obiektów stacji redukcyjnej gazu (w obrębie działki tej stacji), jako wolnego od zabudowy, zaś wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, jak również roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem lub w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym.
3. Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania i warunków podziału nieruchomości w granicach obszarów objętych planem i położonych odpowiednio w poszczególnych obrębach:
- 1) W terenach oznaczonych symbolem MRj i MNu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy siedliskowej rolniczej 1000m<sup>2</sup>, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 600m<sup>2</sup>,

bliźniaczej - 450m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości działki przy linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej, albo ciągu pieszo-jezdnego odpowiednio: 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 14m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Ustala się, o ile ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy, miejsca postojowe i dojścia piesze w wysokości 45%, a dla terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu 30%. Pozostały procent powierzchni działki winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna w postaci zieleni przydomowej i ogrodowej.

- 2) W terenach oznaczonych symbolem ZR ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej - 1500m<sup>2</sup>. Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy, miejsca postojowe i dojścia piesze w wysokości 30%.
- 3) Ustala się zasadę, iż na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolami MRj może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny oraz inne budynki związane z funkcją terenu.
- 4) Ustala się zasadę, iż na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolami: MNu i ZR może być zrealizowany tylko jeden budynek: mieszkalny, usługowy, mieszkalno - usługowy i rekreacyjny oraz jeden budynek gospodarczy, gospodarczo - usługowy, garażowy i gospodarczo - garażowy.
- 5) Dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości mniejszej niż 3 m lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej - zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 6) W przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, istniejącym zagospodarowaniem lub kształtem działki uniemożliwiającym inny podział, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się zmniejszenie:
  - a) minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu zawartych powyżej,
  - b) minimalnej szerokości działki do 15 m dla zabudowy wolnostojącej.
- 7) W przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalania planu dopuszcza się odstępstwa od ustaleń planu związanych z wielkością działek, pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów szczególnych.
- 8) Podział terenu na działki może nastąpić jedynie pod warunkiem:
  - a) zachowania wartości użytkowych określonych w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale
  - b) zapewnienia dojazdu o szerokości minimum 5,0m do działek rolnych lub leśnych oraz trwałych użytków zielonych oraz fragmentów terenów rolnych, leśnych lub trwałych użytków zielonych powstałych w wyniku podziału
  - c) wydzielenia terenów ogólnodostępnej komunikacji ustalonej niniejszym planem niezbędnych dla funkcjonowania inwestycji planowanych na poszczególnych działkach i w ich sąsiedztwie,
- 9) W terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu U, OS, PU, US w których dopuszcza się działalność inwestycyjną związaną z realizacją i użytkowaniem obiektów budowlanych obszar i granice działek budowlanych uzależnione są od formy zagospodarowania terenu, przy zachowaniu zasady, by wydzielone działki posiadały dostęp do terenów komunikacji ogólnodostępnej publicznej lub wewnętrznej oraz spełniały wymagania przepisów szczególnych i funkcji terenu.

- 10) Podział terenów funkcjonalnych, związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod ogólnodostępne drogi wewnętrzne lub publiczne nie wyznaczone na rysunku planu, może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających:
  - a) 5,0m dla dróg nie zaliczanych do klasyfikacji dróg publicznych, stanowiących - dojazdy wewnętrzne do działek w terenach oznaczonych symbolem MNu, ZR, MRj oraz dojazdów usług, dojazdów stanowiących ciągi pieszojezdne, o ile ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
  - b) 10,0m dla dróg gminnych klasy technicznej drogi dojazdowej na terenie zabudowanym oraz 15,0m dla tych dróg poza terenem zabudowanym,
  - c) 20,0m dla drogi wojewódzkiej klasy technicznej drogi zbiorczej
  - d) 15,0m dla dróg powiatowych klasy technicznej drogi lokalnej poza terenem zabudowanym oraz 12,0m dla tych dróg w terenie zabudowanymi
  - e) 20,0m dla dróg powiatowych klasy technicznej drogi zbiorczej w terenie zabudowanym.
- 11) Przy wydzieleniu terenu pod nowe drogi publiczne, modernizacje i przebudowy dróg istniejących należy uwzględnić lokalizacje zatok przystankowych dla autobusów transportu zbiorowego w obszarach dostępnych dla ruchu pieszego.
- 12) Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić narożne ścięcia linii rozgraniczających:
  - a) o długości boków minimum 10,0m przy skrzyżowaniu drogi klasy technicznej drogi zbiorczej z drogami klasy technicznej drogi lokalnej i dojazdowej.
  - b) przy skrzyżowaniu drogi klasy drogi lokalnej lub dojazdowej z drogą klasy drogi lokalnej lub dojazdowej o długości boków minimum - 5,0m
  - c) w terenach istniejącej zabudowy dopuszcza się narożne ścięcia o długości boku minimum 5m dla dróg wszystkich klas.
  - d) dopuszcza się odstępstwa od powyższych wielkości jeśli ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów stanowią inaczej lub zmiana wynika z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody lub dóbr kultury
- 13) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od strony tych dróg.
- 14) Przy podziałach terenu przyległego do dróg należy uwzględnić ustalenia dotyczące szerokości dróg oraz ich ewentualnych poszerzeń oraz modernizacji.
- 15) O ile ustalenia w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenów nie stanowią inaczej ustala się zachowanie linii regulacyjnych dróg publicznych zgodnie ze stanem istniejącym.

Ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną oraz realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji w granicach obszarów objętych planem i położonych odpowiednio w obrębach poszczególnych miejscowości.

- 1) Przyjmuje się zasadę, iż realizacja dróg publicznych, jak również obiektów obsługi komunalnej, komunalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowi inwestycję celu publicznego. Inwestycją celu publicznego może być realizacja również innych obiektów oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z definicją celu publicznego zawartą w przepisach szczególnych. Dopuszcza się partycypację podmiotów gospodarczych i mieszkańców oraz właścicieli i zarządców nieruchomości w realizacji inwestycji celu publicznego.



- 2) Ustala się zachowanie istniejących ogólnodostępnych dróg w ich dotychczasowym przebiegu z możliwością modernizacji i korekty geometrii drogi w miejscach niebezpiecznych oraz w rejonach skrzyżowań a także docelowego poszerzenia do wielkości minimalnej pasa drogowego ustalonej w przepisach szczególnych. Dopuszcza się realizację wewnętrznych dojazdów i dojść pieszych do pojedynczych działek w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi.
- 3) Ustala się zasadę, iż miejsca parkingowe towarzyszące usługom (w terenach oznaczonych symbolem U, OS, MNu) winny znajdować się w obrębie działek tych usług, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika - 3 miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. W terenach mieszkalnictwa oraz zabudowy rekreacyjnej i siedliskowej (oznaczonych symbolem MNu, MRj) ustala się wskaźnik minimum jednego stałego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na jedno gospodarstwo domowe w obrębie każdej działki. W przypadku lokalizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MRj ustala się dla tych usług obowiązek lokalizowania niezbędnych miejsc parkingowych w obrębie działek, przy zachowaniu wskaźnika miejsc parkingowych jak dla terenów usług. Szczegółowa lokalizacja miejsc parkingowych - z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie - czynnej w obrębie każdej działki oraz przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu.
- 4) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdowych, gospodarczych oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz działalność gospodarczą w sposób zgodny z przepisami szczególnymi w zakresie warunków technicznych jakim winny odpowiadać dojścia i dojazdy wewnętrzne, w tym dojazdy awaryjne i przeciwpożarowe. W szczególności, ustala się, iż, przy realizacji tych dróg należy zachować następujące zasady:
  - a) dojazd z tych dróg do drogi wojewódzkiej oraz krajowej - winien odbywać się za pośrednictwem dróg gminnych lub powiatowych.
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych dwukierunkowych o minimalnej szerokości 2,5m wzdłuż dróg gminnych oraz w pasie drogowym dróg powiatowych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
  - c) dojazdy do zabudowy siedlisk rolniczych, jak również obiektów związanych z gospodarstwem rolnym położonych poza obszarami zabudowy oznaczonej symbolem MRj, winny być realizowane w postaci wewnętrznego dojazdu gospodarczego w obrębie gruntów gospodarstwa rolnego.
- 5) Ustala się ogólne zasady realizacji oraz minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w urządzenia infrastruktury technicznej.
  - a) zaopatrzenie w wodę musi odbywać się docelowo w oparciu o istniejące i projektowane komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę, tymczasowo tj. do czasu realizacji w/w urządzeń dopuszcza się indywidualne ujęcia wody o ile spełniają one wymogi stawiane przez przepisy szczególne. Z chwilą zrealizowania i wykorzystywania przez odbiorcę przyłączy do komunalnych sieci zaopatrzenia w wodę indywidualne ujęcia wody dla celów bytowych winny ulec likwidacji; nie dotyczy to ujęć o charakterze awaryjnym i przeciwpożarowym zlokalizowanych w terenach dostępnych w sytuacjach kryzysowych. Ustala się wymóg, przy realizacji komunalnych i zakładowych wodociągów, jednoczesnego wykonania sieci zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych.
  - b) odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków sanitarnych musi odbywać się docelowo w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej doprowadzające ścieki do przewidzianych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oczyszczalni ścieków obsługujących obszar gminy i miasta; do czasu realizacji

w/w urządzeń w oparciu o oczyszczalnie przydomowe zapewniające utylizację ścieków w ramach gospodarstwa rolnego lub działki, przy zachowaniu wymogu, by przed realizacją przydomowej oczyszczalni ścieków każdorazowo przeprowadzić stosowne badania hydrogeologiczne w zakresie przepuszczalności gruntów i poziomu wód gruntowych i w zależności od ich wyników stosować odpowiednio dobrane technologie oczyszczania ścieków. Dopuszcza się gromadzenie ścieków na działkach w zbiornikach bezodpływowych, zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do zlewni przy najbliższej oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów zbiorowych lub indywidualnych.

- c) w celu odprowadzania ścieków deszczowych z terenów utwardzonych i ewentualnych wód technologicznych (w terenach usług oraz PU, MNu, U) ustala się wymóg realizacji sieci kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu zasady oczyszczenia tych ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów i wód powierzchniowych, poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków deszczowych z poszczególnych działek na teren dróg publicznych oraz ogólnodostępnych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.
- d) w celu utylizacji odpadów stałych ustala się wymóg zapewnienia na poszczególnych działkach miejsca do gromadzenia odpadów w pojemnikach (z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów) umożliwiającego docelowo wywóz odpadów do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu - na najbliższe wysypisko odpadów stałych zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.
- e) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powinny być powiązane poprzez urządzenia stacji transformatorowych z siecią elektroenergetyczną krajową przy czym ustala się zasadę iż istniejące i projektowane stacje trafo winny mieć dojazd z drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację stacji trafo w obrębie poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje (bez konieczności zmiany planu) pod warunkiem nie wykracania ewentualną uciążliwością poza teren wydzielony dla potrzeb trafo. Szczegółowe warunki zapatrzenia w energię poszczególnych obiektów i terenów powinno odbywać się na warunkach technicznych zasilania wydanych dla poszczególnych inwestycji przez wybrany przez inwestora właściwy organ energetyczny. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami szczególnymi.
- f) indywidualne źródła ciepła powinny docelowo funkcjonować w oparciu o gaz, energię elektryczną lub olej opałowy jako źródło ciepła, warunkowo w oparciu o paliwo stałe o niskiej zawartości siarki.
- g) urządzenia telekomunikacyjne i teleinformatyczne, powinny docelowo być realizowane przy zachowaniu dostępu z drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej do tych urządzeń (dla celów modernizacji, rozbudowy, bieżącej obsługi) i przy zachowaniu zasady ograniczenia ewentualnej uciążliwości tych urządzeń do granic ich działek.
- h) ustala się zasady realizacji i użytkowania sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych planem:
  - w pasach drogowych terenów komunikacji kołowej na terenach zabudowanych przy zachowaniu przepisów szczególnych,

- w pasach przydrogowych przyległych do linii rozgraniczającej a ograniczonych minimalną odległością budynków od krawędzi jezdni na terenach niezabudowanych, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
  - warunkowo dopuszcza się inne zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz ustalonych przepisami szczególnymi stref ochronnych od obiektów na stały pobyt ludzi terenów.
- i) w obszarach, w których realizacja inwestycji koliduje z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę realizacji planowanego zagospodarowania po usunięciu kolizji na koszt inwestora i pod nadzorem zarządcy sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego w granicach obszarów objętych planem i położonych odpowiednio w obrębach poszczególnych miejscowości.
- 1) Ustala się zasadę realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców oraz ochronie środowiska w sposób skorelowany z realizacją zabudowy lub wyprzedzająco w stosunku do zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje.
  - 2) Ustala się zasadę zaopatrzenia nowej zabudowy w nieuciążliwe dla środowiska czynniki grzewcze, zwłaszcza gaz (z chwilą realizacji programu gazyfikacji gminy) lub energię elektryczną albo olej opałowy. Jedynie w przypadku braku możliwości technicznych realizacji zaopatrzenia w ciepło w oparciu o w/w czynniki dopuszcza się paliwa stałe jako źródła ciepła.
  - 3) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do rowów i gruntu.
  - 4) Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń.
  - 5) Ustala się wymóg pozostawienia wzdłuż rzek terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych lub lasów olszowych lub łęgowych z zakazem zabudowy oraz w sposób umożliwiający realizację obiektów małej retencji wodnej i polderów zalewowych (do wykorzystania w okresach wezbrań wód).
  - 6) Zaleca się opracowanie ekspertyzy geotechnicznej określającej szczegółowe warunki posadowiania i podpiwniczenia budynków oraz warunki ochrony terenu przed degradacją związaną z naruszeniem stosunków wodnych, przy lokalizacji zabudowy w obrębie stoków dolin rzecznych oraz w odległości mniejszej niż 100,0m od linii brzegowej naturalnych cieków wodnych.
  - 7) Przy realizacji wszelkich inwestycji na terenach zmeliorowanych ustala się wymóg, by przed realizacją nowych inwestycji przebudować istniejące urządzenia melioracyjne (z zachowaniem ich drożności i sprawności funkcjonowania), pod nadzorem lub pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji Wodnych. Na terenach rolnych niezabudowanych ustala się wymóg zachowania istniejących (na dzień uchwalenia niniejszego planu) rowów i urządzeń melioracyjnych pełniących funkcję odbiorników wód opadowych, z możliwością ich bieżącej konserwacji i modernizacji zależnie od potrzeb.
  - 8) Na terenach położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,

- b) wprowadza się zakaz lokalizowania, budowy i rozbudowy obiektów naruszających walory krajobrazowe, w szczególności przekraczających wysokość 12,0m ponad poziom terenu, (przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu) chyba, że wysokość obiektów uzasadniona jest wymogami obronności, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego lub względami kompozycji przestrzennej,
  - c) wprowadza się zakaz osuszania torfowisk, mokradeł i oczek wodnych na gruntach ornych, leśnych i nieużytkach.
  - d) ustala się zasadę ochrony przed wycinką istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyjątkiem cięć sanitarnych oraz w przypadkach, gdy istniejący drzewostan stanowi zagrożenie bezpieczeństwa ruchu drogowego, ochrony przeciwpożarowej lub bezpieczeństwa istniejących obiektów budowlanych.
  - e) dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk na cele agroturystyczne oraz przejmowanie gospodarstw rolnych na cele indywidualnej rekreacji, pod warunkiem nieprzekraczania naturalnej odporności środowiska przyrodniczego na antropopresję. Zakazuje się realizacji w poszczególnych siedliskach więcej niż 5 miejsc noclegowych o charakterze turystycznym,
  - f) dopuszcza się adaptację istniejących dróg dojazdowych gospodarczych, polnych oraz ciągów pieszo-jezdnych na potrzeby realizacji szlaków turystycznych pieszych i rowerowych przy zachowaniu przepisów szczególnych.
  - g) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz siedliskowej rolniczej, rekreacyjnej i letniskowej, ustala się zasadę kształtowania gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu oraz historycznie ukształtowanych układów przestrzennych zabudowy wsi oraz form zabudowy
  - h) budynki mieszkalne powinny być lokalizowane szczytem lub frontem równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej,
  - i) wprowadza się nakaz stosowania stromych dachów o spadkach 28-45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną o kolorach dostosowanych do kolorów przeważających w zabudowie tradycyjnej poszczególnych wsi (terakota, ciemna zieleń, antracyt),
  - j) elewacje budynków powinny być tynkowane, malowane na kolory pastelowe zharmonizowane z kolorystyką dachu lub wykonane z elementami wystroju z cegły klinkierowej albo licowej.
  - k) ustala się, iż całkowita wysokość budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz siedliskowej rolniczej, rekreacyjnej i letniskowej nie może przekroczyć wysokości 9,0m ponad poziom terenu
- 9) Dla terenów przewidzianych pod zabudowę niniejszym planem, a położonych poza obszarem chronionego krajobrazu, wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:
- a) gabaryty budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych oraz gospodarczych i usługowych towarzyszących tej zabudowie muszą być kształtowane w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, w szczególności przez nie przekraczanie wysokością rzędnej kalenicy 9,0m ponad poziom terenu, należy stosować dla tych budynków dachy strome o spadkach 28- 45°
  - b) wysokość budynków usługowych i usługowo-produkcyjnych oraz obsługi komunikacji, transportu i podróży nie może przekraczać rzędnej 15,0m ponad

poziom terenu, chyba, że wysokość obiektów uzasadniona jest wymogami obronności, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego lub względami kompozycji przestrzennej,

- 10) Ustala się wymóg ochrony obiektów stanowiących pomniki przyrody przed zniszczeniem oraz wymóg prowadzenia wszelkich prac inwestycyjnych dotyczących tych obiektów oraz w promieniu 15,0m od nich pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
- 11) Ogrodzenie poszczególnych działek winny być ażurowe, o wysokości nie przekraczającej 1,5m ponad poziom terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
- 12) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy znajdującej się w dobrym stanie technicznym a nie spełniającej wymagań planu, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu.
- 13) Obszary gruntów rolnych i leśnych, dla których nie uzyskano odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia, jeśli jest ona wymagana w oparciu o przepisy szczególne, winne pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska kulturowego w granicach obszarów objętych planem i położonych odpowiednio w obrębach poszczególnych miejscowości

- 1) Na terenach położonych w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu i zaopatrzonych w nr wg ewidencji AZP, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych, drogowych itp. oraz poboru surowców mineralnych) oraz zmian w użytkowaniu gruntów (min. z rolnych na leśne).
- 2) Wszelkie roboty ziemne w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych, związane z uzgodnieniami inwestycyjnymi muszą być prowadzone pod nadzorem archeologa. W przypadku natrafienia podczas w/w nadzorów na ślady zwartych obiektów archeologicznych prace ziemne muszą być przerwane na czas niezbędny do przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych. Prace te powinny być finansowane zgodnie z przepisami szczególnymi. W uzasadnionych jednostkowych przypadkach Wojewódzki Konserwator Zabytków może zastrzec sobie prawo do nakazania wyprzedzających archeologicznych badań wykopaliskowych lub do odstąpienia od warunku nadzoru archeologicznego.

### §3

#### Ustalenia szczegółowe

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w granicach obszaru objętego planem, a położonych w obrębie wsi ARYNÓW

- 1) Ustalenia dotyczące obszarów i obiektów objętych ochroną ze względu na ich wartość przyrodniczą lub kulturową
  - a) ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęty jest obszar leżący w strefach ochrony zabytków archeologicznych (związanych ze śladami zespołu osadniczego z XIII-VI w. p.n.e. - nr ewid. AZP.57-71/9a, 57-71/1 Oa, 57-71/4 i ze śladami starożytnego osadnictwa - nr ewid. AZP.57-7 1/8a)
  - b) ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęte są: domy drewniane nr

**12 i 27** wpisane do ewidencji zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne, w tym prace i roboty w w/w obiektach, wymagają opinii WKZ.

- 2) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IMNu** - terenu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
  - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
  
- 3) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MRj** - Terenu zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
  - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
  
- 4) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MRj** - Terenu zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
  - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
  
- 5) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNu** - Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
  - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
  
- 6) Wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **5KA** jako tereny na których możliwa jest realizacja autostrady wraz z infrastrukturą towarzyszącą na podstawie przepisów odrębnych.

- 7) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KK** -tereny dróg klasy publicznych klasy technicznej G odpowiedniej dla dróg krajowych o zasadach zagospodarowania podlegających przepisom szczególnym
- droga klasy technicznej G (ewentualnie odcinek dojazdowy do projektowanego węzła „Arynów” na autostradzie A2)
  - szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu lub w oparciu o przepisy szczególne, do uszczegółowienia na etapie realizacji
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów
    - wg ustaleń ogólnych planu § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 8) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KW - terenu komunikacji kołowej
- droga klasy technicznej G związana z ewentualnym dojazdem do węzła „Arynów” na autostradzie A2
  - szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 - 30,0 m
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów
    - wg ustaleń ogólnych planu § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 9) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KD - terenu komunikacji kołowej
- ogólnodostępna droga wewnętrzna.
  - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.
  - szerokość jezdni - 6,0m.
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów
    - wg ustaleń ogólnych planu - § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 10) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KG - terenu komunikacji kołowej
- droga klasy technicznej D.
  - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 m.
  - szerokość jezdni - 6,0m.
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów
    - wg ustaleń ogólnych planu § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.

2.Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w granicach obszaru objętego planem, a położonych w obrębie wsi KRÓLEWIEC

- Ustalenia dotyczące obszarów i obiektów objętych ochroną ze względu na ich wartość przyrodniczą lub kulturową - Ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęty jest dom nr 66 wpisany do ewidencji zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne, w tym prace i roboty w w/w obiektach, wymagają opinii WKZ

- 2) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IMNu, U** - terenu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy, lub przepisów szczególnych
  - b) maksymalny procent działki pod zabudowę oraz utwardzone dojścia i dojazdy - 50%, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.
  - c) zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
  - d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
  
- 3) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20S** - terenu obiektów kościelnych i sakralnych:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
  - c) maksymalny procent działki pod zabudowę oraz utwardzone dojścia i dojazdy - 50%, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci zieleni towarzyszącej.
  - d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
  - e) dopuszcza się realizację obiektów socjalnych, zamieszkania zbiorowego i usług społecznych
  
- 4) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNu** - terenu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz szeregowej:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
  - b) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
  
- 5) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4PU** - terenu produkcyjno-usługowe o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic działki:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
  - b) maksymalny procent działki pod zabudowę oraz utwardzone dojścia i dojazdy - 60%, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.
  - c) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.



- 6) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 MNu,U - terenu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej oraz usług:
- nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
  - maksymalny procent działki pod zabudowę oraz utwardzone dojścia i dojazdy - 50%, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.
  - zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 7) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MNu - terenu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz szeregowej.
- nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 8) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MRj - terenu zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych:
- nieprzekraczalna linia zabudowy - wg wykształconej linii zabudowy lub przepisów szczególnych
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.
- 9) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8WZ - terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę o ewentualnej strefie ochronnej ograniczonej do granic działki wraz z zielenią towarzyszącą oraz niezbędnymi dojazdami, dojściami i parkingami. Komunalne ujęcie wody wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami:
- nieprzekraczalna linia zabudowy wg przepisów szczególnych
  - zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
  - maksymalny procent działki pod zabudowę oraz utwardzone dojścia i dojazdy - 50%, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci zieleni towarzyszącej.
  - czasowe miejsca postojowe w obrębie działki, przy zachowaniu w/w wskaźnika terenów zielonych oraz przepisów szczególnych.
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.

- 10) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9EG - terenu urządzeń gazownictwa. Projektowana stacja redukcyjna gazu I st:
- zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
  - maksymalny procent działki pod zabudowę oraz utwardzone dojścia i dojazdy - 60 %, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci zieleni towarzyszącej.
  - czasowe miejsca postojowe w obrębie działki, przy zachowaniu w/w wskaźnika terenów zielonych oraz przepisów szczególnych.
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych planu - §2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem.

11) Wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 10KA jako tereny na których możliwa jest realizacja autostrady wraz z infrastrukturą towarzyszącą na podstawie przepisów odrębnych.

- 12) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KG - terenu komunikacji kołowej.
- droga klasy technicznej D.
  - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 -12,0m.
  - szerokość jezdni - 6,0m.
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w, zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

- 13) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KG - terenu komunikacji kołowej.
- droga klasy technicznej D.
  - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0m.
  - szerokość jezdni - 6,0m.
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

- 14) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KG - terenu komunikacji kołowej
- droga klasy technicznej D.
  - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0m.
  - szerokość jezdni - 6,0m.
  - pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

- 15) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KG - terenu komunikacji kołowej
- droga klasy technicznej D.
  - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0m.
  - szerokość jezdni - 6,0m.

d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

16) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KD - terenu komunikacji kołowej

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,Om.
- c) szerokość jezdni - 5,Om.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

17) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KD - terenu komunikacji kołowej

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,Om.
- c) szerokość jezdni - 6,Om.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

18) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17KD - terenu komunikacji kołowej

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,Om.
- c) szerokość jezdni - 6,Om.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

19) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18KD - terenu komunikacji kołowej

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,Om.
- c) szerokość jezdni - 6,Om.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

20) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19KD - terenu komunikacji kołowej

- a) ogólnodostępna droga wewnętrzna.
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,Om.
- c) szerokość jezdni - 6,Om.
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

20) Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20KP - terenu komunikacji kołowej

- a) droga klasy technicznej Z.
- b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
- c) szerokość jezdni - 6,0m.
- d) ewentualne przekroczenie pasa autostrady A2 na wiadukcie
- e) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów - wg ustaleń ogólnych planu - § 2 pkt. 2-6 niniejszej uchwały w zakresie dotyczącym funkcji terenu ustalonych lub dopuszczonych niniejszym planem

#### § 4

#### Ustalenia przejściowe i ustalenia końcowe

1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.
2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne, na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pt. 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu

4. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki zatwierdzone uchwałą nr VI/42/99 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 3 marca 1999 r.
5. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu. Opłaty pobierane będą w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu od różnicy wartości nieruchomości przed i po uchwaleniu planu, w następujących wartościach:
  - 1) 0% - dla działek niezabudowanych na terenach oznaczonych w planie symbolami przeznaczenia terenu z następującymi oznaczeniami literowymi funkcji: MRj, MNu, U, PU
  - 2) 0% - dla terenów pozostałych.
6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Tadeusz Kosobudzki