

**UCHWAŁA NR LXIV.612.2024**  
**RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 14 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki  
obejmującego części miejscowości Dzieńkowizna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) oraz w związku z uchwałą Nr XV.146.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Dzieńkowizna, zmienioną uchwałą Nr XLIX.454.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 26 stycznia 2023 r., **Rada Gminy Mińsk Mazowiecki** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Dzieńkowizna 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., zmienioną uchwałami Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVIII.333.2022 z dnia 17 marca 2022 r. oraz Nr XLVII.432.2022 z dnia 15 grudnia 2022 i **uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wprowadzające**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Dzieńkowizna.

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 dopuszczalnym** – 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, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu lub innego terenu, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów, nadwiesz, rynien, rur spustowych, gzymsów, parapetów, schodów, ramp oraz innych podobnych elementów architektonicznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 8) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 9) **istniejącym budynku** - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek, dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: wysokość, powierzchnia użytkowa, kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 13) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry w szczególności: powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, długość, szerokość ale nie zwiększa się wysokość obiektu;
- 14) **decyzji Komisji Planowania przy Radzie Ministrów 092/76** – należy przez to rozumieć decyzję lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 092/76 z dnia 08 grudnia 1976 r.;
- 15) **strefie 092/76** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy stanowiącą strefę ochronną terenu zamkniętego zgodnie z decyzją Komisji Planowania przy Radzie Ministrów 092/76.

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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym granica strefy 092/76 oraz Miński Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających 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) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **R** – tereny rolne;
- 4) **R/DZL** – tereny rolne z możliwością zalesienia;
- 5) **ZL** – tereny lasów;
- 6) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 7) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) **KDY** – tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu.

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

§ 5. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) zwymiarowane wzajemnie odległości elementów zagospodarowania w metrach,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) granica pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN,
  - f) przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) granica strefy 092/76,

- b) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m,
  - c) granica Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - d) granica strefy ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów prawa ochrony przyrody,
  - e) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
- a) granica gminy Mińsk Mazowiecki,
  - b) granica terenu zamkniętego Resortu Obrony Narodowej,
  - c) linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 6) informacja o tym, iż cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki.

## **Rozdział 2.**

### **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 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U;
- 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) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 5) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte;
- 6) z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
  - a) dla wiat i altan: 7 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit. a i b, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 7) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;

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

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U**;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 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 symbolem **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **3R, 4R i 5R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu:**

- 1) prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym wskazanej na rysunku planu granicy strefy ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów prawa ochrony przyrody,
- 2) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w zasięgu:
  - a) strefy 092/76,
  - b) powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 220 m n.p.m w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim.

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

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDD**;
- 2) publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu oznaczonych symbolem **KDY**.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN/U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **P/U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $45 \div 90^\circ$ .

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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:**

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

2) strefę ochrony sanitarnej cmentarza wynoszącą 150 m w granicach której:

a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

b) zakaz lokalizacji niepodłączonej do sieci wodociągowej:

- zabudowy mieszkaniowej,

- zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności,

- zakładów żywienia zbiorowego,

c) zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej i na potrzeby gospodarcze;

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.

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

1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez:

a) drogę krajową Nr 92 zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem,

b) drogi publiczne klasy dojazdowej (**KDD**);

2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez:

a) drogę krajową Nr 92 zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem,

b) drogi publiczne klasy dojazdowej (**KDD**),

c) publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze z funkcją dojazdu (**KDY**),

d) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), z zastrzeżeniem zasad określonych w pkt. 3,

e) dojścia i dojazdy niewskazane na rysunku planu;

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

a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:

- 5 m dla dróg o długości do 80 m,

- 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m,

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

- c) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w lit.b,
  - 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;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dotyczących budynków, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla obiektów usługowych oraz użyteczności publicznej – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - d) dla obiektów, o których mowa w lit. b i c w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową,
  - e) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej.

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

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
  - a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
  - b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
  - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
  - f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,
  - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych) na wszystkich terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I-III usytuowanych w terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R oraz gruntów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø 40 mm;
- 2) z wyłączeniem terenów zlokalizowanych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 150 m, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych** ustala się:

- 1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  150mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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

- 1) zasilanie z projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
- 3) budowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zasilanie z istniejących i/lub projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie wykorzystania urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych).

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z istniejących i/lub projektowanych źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie wykorzystania urządzeń służących produkcji ciepła z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych).

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

- 1) obsługę w oparciu o istniejącą i/lub projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U**, **2P/U** i **3P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. b);



- b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. b;
  - c) składy i magazyny, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. b;
  - d) działalność gospodarcza z zakresu gospodarowania odpadami, związana ze zbieraniem i przetwarzaniem, z wyłączeniem unieszkodliwiania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
- a) budynków gospodarczych, garażowych,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) dróg rowerowych,
  - e) urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. c,
  - f) obiektów i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. c,
  - g) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne lub lokale mieszkalne, związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. b;
  - b) drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
  - a) budynków gospodarczych i garaży: 7 m,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
  - c) pozostałych budynków: 15 m, nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

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

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U i 7MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych, garażowych,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) miejsc postojowych,

- d) dróg rowerowych,
  - e) urządzeń wodnych,
  - f) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) placów zabaw,
  - h) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących:
- a) 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,
  - b) budowli rolniczych z możliwością:
    - rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
  - b) budynków usługowych i inwentarskich: 12 m, nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne,
  - c) dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna;
- 7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

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

§ 16. 1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL i 8ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

§ 17. 1. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R i 2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budowle rolnicze związane z racjonalną gospodarką rolną;

b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:

- drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- urządzenia wodne, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. c,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. c,

c) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe dojścia i dojazdy, realizowane na gruntach klas innych niż I-III;

3) zakaz lokalizacji budynków.

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

**§ 18.** 1. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3R, 4R i 5R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren rolny,
- b) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §11 pkt 2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:

- drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- urządzenia wodne, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. c,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. c,

b) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe dojścia i dojazdy, realizowane na gruntach klas innych niż I-III.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: 12 m;
- 6) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°.

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

**§ 19.** 1. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6R, 7R i 8R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budowle rolnicze,
- b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
  - drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - urządzenia wodne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe dojścia i dojazdy, realizowane na gruntach klas innych niż I-III;

3) zakaz lokalizacji budynków.

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

**§ 20.** 1. Dla terenów rolnych z możliwością dolesienia oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R/DZL, 2R/DZL, 3R/DZL, 4R/DZL, 5R/DZL, 6R/DZL, 7R/DZL, 8R/DZL i 9R/DZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren rolny,
- b) zalesienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:

- drogi dojazdowe do pól,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe dojścia i dojazdy, realizowane na gruntach klas innych niż I-III i gruntach leśnych;

3) zakaz lokalizacji nowych budynków.

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

**§ 21.** 1. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren wód powierzchniowych,
- b) urządzenia wodne, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. c;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację: pozostałych urządzeń wodnych;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) kładki, mosty,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. c;

4) zakaz lokalizacji budynków.

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

**§ 22.** 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleń urządzona,
- b) drogi rowerowe,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) parkingi, miejsca postojowe;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

**§ 23.** 1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDY, 2KDY i 3KDY** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze z funkcją dojazdu;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zieleni urządzona,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych z funkcją dojazdów, ze względu na istniejące zainwestowanie.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ruch pojazdów.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią dla przylegających terenów i działek budowlanych obsługę komunikacyjną w formie dojazdu do budynków i urządzeń z nimi związanych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

#### **Rozdział 4. 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/U** – 30%;
- 2) dla terenów **P/U** – 10%;
- 3) dla terenów pozostałych – 0%.

§ 25. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - wsi Dziekowizna i cz. wsi Anielew, Budy Janowskie, Janów, Ignaców (Uchwała Nr XXXII/276/02 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 25 lutego 2002 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

**Przemysław Paweł Wojda**