



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 kwietnia 2025 r.

Poz. 3615

UCHWAŁA NR IX.102.2025 RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Cielechowizna – Etap A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLVI.418.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Cielechowizna, zmienioną uchwałą Nr VIII.86.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 30 grudnia 2024 r., **Rada Gminy Mińsk Mazowiecki** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Cielechowizna – etap A, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki uchwalonego Uchwałą nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XLVII.432.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 grudnia 2022 r. i **uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący miejscowość Cielechowizna – etap A, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

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

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

- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, ustalonym zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie lub działce budowlanej, ustalone zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów, nadwiesz, rynien, rur spustowych, gzymsów, parapetów, schodów, ramp oraz innych podobnych elementów architektonicznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 8) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) **istniejącym budynku** - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek, dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu;
- 11) **usługach 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.

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

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

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

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

2. Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:

- 1) **MN-ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **UE** – teren usług edukacji;
- 4) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 5) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 7) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 8) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 9) **RN-L** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu;
- 10) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **L** – teren lasu.

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

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

§ 5. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) zwymiarowane wzajemnie odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - e) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem porządkowym,
 - f) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) pomniki przyrody,
 - b) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
 - c) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
 - d) granice strefy ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody,
 - e) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - f) zasięg stanowiska archeologicznego wraz z numerem AZP;
- 6) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
 - a) granice strefy ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody poza obszarem opracowania,
 - b) granice terenów poszukiwań złóż surowców naturalnych wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - c) przebieg linii rozgraniczających w planach miejscowych obowiązujących poza obszarem opracowania,
 - d) proponowany przebieg linii rozgraniczających poza obszarem opracowania,
 - e) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
 - f) informacja o treści: cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) lokalizacja budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy;

- 3) przy zagospodarowaniu terenów w rejonie skrzyżowań, obowiązek zachowania pól widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynków istniejących:
- a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
 - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,
 - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie:
 - remontu i przebudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
 - c) wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu dopuszczenie:
 - rozbudowy, przy czym maksymalna wysokość rozbudowywanej części budynku, nie może przekroczyć parametrów ustalonych w tekście planu, remontu i przebudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, na terenach:
- a) U-P,
 - b) MN-ML, MN-U, w postaci:
 - wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW,
 - urządzeń innych niż wolnostojące,
 - c) innych niż wymieniono w lit. a i b, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych urządzenia infrastruktury technicznej, w postaci:
 - wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń realizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III,
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW z wyłączeniem urządzeń realizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas I-IV,
 - urządzeń innych niż wolnostojące;
- 6) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte;
- 7) maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
- a) dla wiat i altan: 7 m,
 - b) dla konstrukcji wsporczych montowanych do gruntu wraz z zamocowanymi instalacjami fotowoltaicznymi oraz dla kontenerowych stacji transformatorowych: 7 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a i b: 20 m,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit. a i c, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 8) ustalenia wskazane w pkt. 7 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu;

- 9) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 10) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;
- 11) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-ML**, **MN-U** i **RZ**, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 4) ustala się zasady ochrony rowów melioracyjnych:
 - a) nakazuje się zachowanie przebiegu, ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar objęty planem miejscowym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się przebudowę, przekrycie, zmianę przebiegu rowów i rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych;
- 5) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN-ML** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **UE** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **RZ** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) obowiązek ochrony obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wśród których na dzień uchwalenia planu znajduje się budynek, oznaczony na rysunku planu nr 1;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) nakaz przywracania zabytków nieruchomych do jak najlepszego stanu,
 - b) nakaz zachowania oryginalnej (historycznej) formy architektonicznej obiektu, tj.: gabarytów, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachu, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) nakaz dostosowania współczesnej funkcji obiektów do wartości zabytkowych tych obiektów;
- 3) w obrębie stanowiska archeologicznego przekształcenie bądź użytkowanie mogące powodować degradację jego wartości naukowej i kulturowej może nastąpić wyłącznie po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:

- 1) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym wskazanej na rysunku planu strefy ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody;
- 2) ochronę pomników przyrody, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, wyznaczonych na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego, ustala się:
 - a) obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, w tym w szczególności wynikających z ustawy prawo wodne,
 - b) zakaz realizacji budynków.

§ 10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obejmującą pas szerokości 12 m od linii rozgraniczającej lasu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-ML, MN-U**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UE**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-P**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. Zapisy ust. 1-3 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogi lokalne (**KDL**),
 - b) drogi dojazdowe (**KDD**),
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2,

- d) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej nie oznaczonej na rysunku planu i ustala się dla niej następujące parametry i zasady prowadzenia:
 - a) minimalna szerokość komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - 5 m dla dróg o długości do 80 m,
 - 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m. Dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiający zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m,
 - c) minimalna szerokość komunikacji drogowej wewnętrznej mających swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w lit. b,
 - d) włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie,
 - e) skrzyżowania komunikacji drogowej wewnętrznej należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dotyczących budynków, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej – 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) dla obiektów usługowych oraz użyteczności publicznej – 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 35 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
 - e) dla obiektów, o których mowa w lit. b-d w przypadku wyznaczenia stanowisk postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych stanowisk, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) wymaganą liczbę stanowisk postojowych należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne.

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

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
 - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
 - f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,
 - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;

- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø 40 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

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

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

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-ML – 3MN-ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub letniskowa lub rekreacji indywidualnej, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - d) zieleni,
 - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1, uznaje się:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 7) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,
 - b) budynki letniskowe i rekreacji indywidualnej: 6 m,
 - c) pozostałych budynków: 7 m;
- 8) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków inwentarskich z możliwością:

- remontu, przebudowy i nadbudowy,
- rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

c) dopuszcza się zachowanie istniejących budowli rolniczych z możliwością:

- rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:**

- 1) ustala się zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,** obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §9 pkt 3.

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

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U – 7MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) zieleń,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, uznaje się:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe.
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 7) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych – 12 m,
 - b) pozostałych budynków – 7 m;

- 8) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków inwentarskich z możliwością:
 - remontu, przebudowy i nadbudowy,
 - rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budowli rolniczych z możliwością:
 - rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:**

- 1) ustala się zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,** obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §9 pkt 3.

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

§ 16. 1. Dla terenów usług edukacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - d) zieleń,
 - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1, uznaje się:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe,
 - e) hale sportowe,
 - f) boiska i inne urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- 8) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie.

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

§ 17. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub produkcja, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - d) zieleń,
 - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1, uznaje się:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 7) maksymalna wysokość budynków: 15m;
- 8) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie.

3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:

- 1) zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zakaz realizacji przemysłu portowego, elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

§ 18. 1. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1:
 - a) zieleń urządzonej,
 - b) parkingi, stanowiska postojowe;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

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

§ 19. 1. Dla terenów drogi dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD – 6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1:
 - a) zieleń urządzonej,
 - b) parkingi, stanowiska postojowe;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

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

§ 20. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN – 12RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: rolnictwo z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna realizowana na gruntach klas innych niż I-III,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa realizowana na gruntach klas innych niż I-III,
 - c) zalesienia realizowane na gruntach klas innych niż I-III z wyłączeniem terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz pasa terenu w odległości 12 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - d) dojścia i dojazdy realizowane na gruntach klas innych niż I-III,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane na gruntach klas innych niż I-III, inne niż wymienione w ust. 2 pkt 1 lit. c.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1, uznaje się realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
 - a) budowle rolnicze związane z racjonalną gospodarką rolną, z wyłączeniem terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

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

d) zbiorniki wodne służące dla potrzeb rolnictwa;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

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

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z rolnictwem, w tym zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja drogowa wewnętrzna,

b) komunikacja pieszo-rowerowa,

c) dojścia i dojazdy,

d) zieleni,

e) wody powierzchniowe śródlądowe,

f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,

b) stanowiska postojowe;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) maksymalna wysokość budynków: 12 m;

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

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

§ 22. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN-L – 3RN-L**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: rolnictwo z zakazem zabudowy lub las;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja drogowa wewnętrzna, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu z produkcji leśnej,

b) komunikacja pieszo-rowerowa, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu z produkcji leśnej,

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu z produkcji leśnej.

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

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

§ 23. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS – 4WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1 lokalizację:
 - a) pozostałych urządzeń służących gospodarce wodnej,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) kładek pieszych i przepraw mostowych;

2) zakaz lokalizacji budynków.

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

§ 24. 1. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L – 16L** ustala się:

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

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

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenów: **MN-ML i MN-U** – 30%;
- 2) dla terenów: **U-P** – 10%;
- 3) dla terenów pozostałych – 0%.

§ 26. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obrębów wsi Cielechowizna, Chochół, Huta Mińska, Marianka, Tartak, Prusy oraz Gliniak w Gminie Mińsk Mazowiecki (Uchwała nr XVIII/262/04 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 maja 2004 r.).

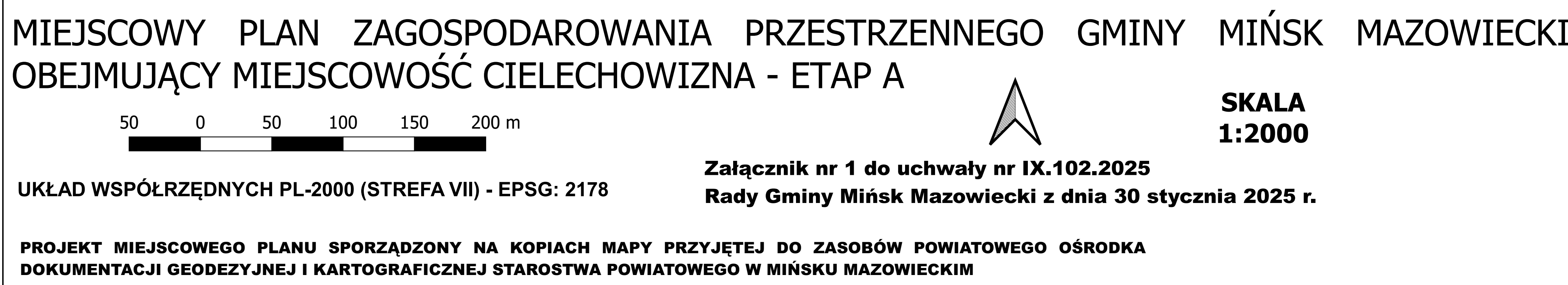
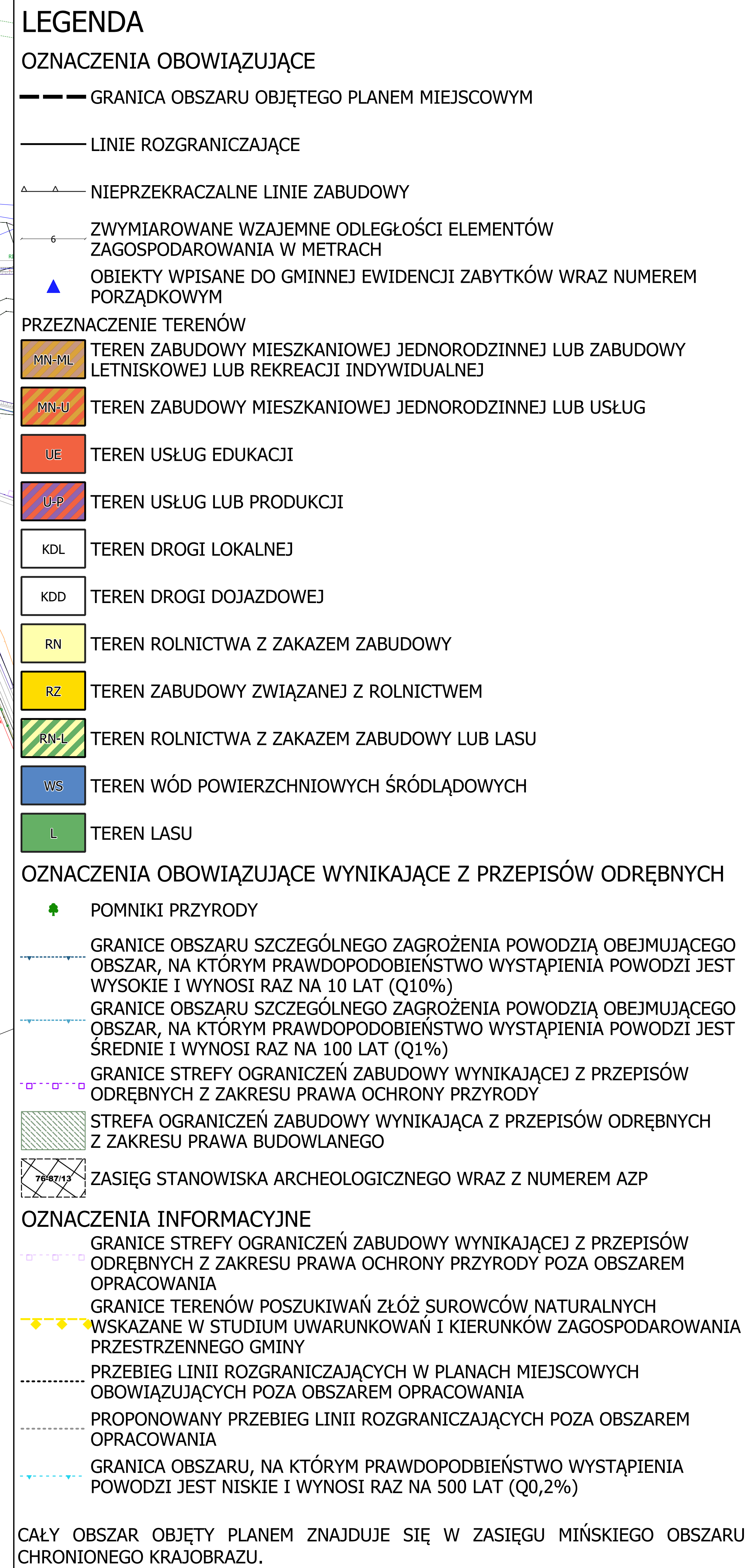
§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

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

§ 29. 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



CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU MIŃSKIEGO OBSZARU
CHRONIONEGO KRAJOBRAZU.

ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Kamil Przepióra
--------------------	---

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX.102.2025

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia 30 stycznia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Uwagi wniesione w czasie wyłożenia:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Mińsk Mazowiecki po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do wykładanego w dniach od 14.11.2024 r. do 06.12.2024 r. (termin składania uwag do dnia 20.12.2024 r.), do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, rozstrzyga w następujący sposób:

Uwagi wniesione w czasie wyłożenia:

UWAGA, obejmująca działkę nr 152/2, dotycząca wniosku o zmianę części działki z terenu zabudowy związanej z rolnictwem na teren zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jest ona niezgodna ze studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX.102.2025

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia 30 stycznia 2025 r.

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

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

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

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
- 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX.102.2025

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę