

**UCHWAŁA NR XXXVII/195/2010
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 20 sierpnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Nr XXVII/144/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 3 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła, Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki .

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - obejmujący ustaleniami obszar wsi Stojadła, w granicach wyznaczonych na rysunku planu (arkusz 1, 2 i 3),
- 2) załącznik nr 2 – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie nazywana dalej w treści uchwały „planem” lub „ planem miejscowym”

4. Plan miejscowy jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki przyjętym uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r.

§ 2. Ustalenia planu, zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/144/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 3 września 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki obejmują:

- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dób kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

13) obiekty wielkopowierzchniowe

2. Ustalenia planu wymienione w ust. 1, utrzymane są w następującej konwencji:

- 1) ustalenia wstępne, zawarte w Rozdziale I, § 1-3,
- 2) ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II, § 4-16,
- 3) przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów , ochrona i kształtowanie środowiska oraz komunikacja i infrastruktura techniczna zawarte w Rozdziale III, § 17-26,
- 4) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale V, § 27-31.

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

- 1) **uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Mińsk Mazowiecki,
- 2) **planie**- należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały i rysunku planu, o którym mowa w ust. 3,
- 3) **rysunku planu**- należy przez to rozumieć rysunki planu opracowane na mapach w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1-3 do niniejszej uchwały,
- 4) **przepisach szczególnych i odrębnych**- należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) **dostęp do drogi** – należy przez to rozumieć dostęp do dróg publicznych (o których mowa w przepisach szczególnych), także poprzez drogi i działki dojazdowe również ze służebnością przechodu i przejazdu, które łączą się z drogami publicznymi,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej**- należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych
- 7) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych
- 8) **terenie**- należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia i oznaczoną symbolami (liczbowymi i literowymi),
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane (w tym obiekty sportowe i oświaty) lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowe i urządzenia służące działalności której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzające bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych
- 10) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane(w tym obiekty sportowe i oświaty) lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowe i urządzenia służące działalności której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzające bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych , w której prowadzona jest działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym, nie powodujące znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi
- 11) **usługi publiczne**- należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejących i realizacji projektowanych budynków użyteczności publicznej, finansowane w całości lub części ze środków publicznych oraz innych źródeł, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni oraz infrastruktury technicznej,
- 12) **przeznaczeniu podstawowym**- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym**- należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 14) **zaleceniu**- oznacza to możliwość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, estetycznych i technicznych- zalecenie nie jest zakazem ani nakazem
- 15) **liniach rozgraniczających**- należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu,
- 16) **liniach rozgraniczających drogi**- należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod drogę,
- 17) **klasie drogi**- należy przez to rozumieć przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych wynikających z przepisów szczególnych.
- 18) **drodze dojazdowej**- należy przez to rozumieć drogę gminną bez klasyfikacji oraz drogę ustanowioną w akcie notarialnym lub innym prawnym dokumencie ,
- 19) **nieprzekraczalną odległość zabudowy** przeznaczonej na stały pobyt ludzi i pozostałych obiektów budowlanych- należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni do najbliższej zewnętrznej ściany budynków –lica budynku - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuwanych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz elementów wejścia do budynku.

- 20) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych
- 21) **obiekcie budowlanym**- należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych
- 22) **Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**- należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. Rozporządzenia Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 17, poz. 101).
- 23) **decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych** – należy przez to rozumieć decyzję zgodną z przepisami szczególnymi
- 24) **urządzenia energii wiatrowej** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych
- 25) **inwestycje celu publicznego** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych
- 26) **obiekty handlowe wielkopowierzchniowe** - należy przez to rozumieć obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
- 27) **powierzchnia użytkowa netto** – należy przez to rozumieć powierzchnie bez komunikacji takiej jak korytarze , pasaża , windy , klatki schodowe.

Wszystkie nie zdefiniowane pojęcia zawarte w słowniczku czytać zgodnie z przepisami szczególnymi .

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowaniu.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne uwidocznione na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem
- 2) granice administracyjne wsi
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- 4) linie rozgraniczające dróg,
- 5) granice Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) trasa przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV

2. Na obszarze objętym niniejszym planem wyodrębniono tereny będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi i liczbowymi, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) MN/U i 1MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) UP- tereny usług publicznych
- 3) 1U- tereny zabudowy usługowej
- 4) PT i 1PT –tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej
- 5) P/U i 1P/U- tereny zabudowy produkcyjno - usługowej
- 6) R- tereny rolne,
- 7) RL- tereny lasów,
- 8) KS- tereny związane z utrzymaniem i zarządzaniem siecią drogową,
- 9) KDK2, KDK- tereny dróg krajowych (w tym obwodnica wsi Stojadła)
- 10) KDG, DG- tereny dróg gminnych,
- 11) DD- tereny dróg dojazdowych

3. Za zgodne z planem uznaje się przesunięcie linii rozgraniczającej tereny (do 10 m), wynikające z uwzględnienia szczegółowych warunków związanych z rozwiązaniami technicznymi, stanem własności gruntów, bądź sytuacją terenową,

4. Trasy infrastruktury technicznej widoczne na rysunku planu (w- wodociągu, ks- kanalizacji sanitarnej, g- gazociągu itp.) mają charakter informacyjny

5. Oznaczenia graficzne i symbole przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV (EN), mają charakter informacyjny.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne i napisy pełnią funkcję informacyjną.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Ustala się, że formą nowej zabudowy (tj. wysokość zabudowy, kształt dachu, usytuowanie garaży i pozostałych obiektów, kolorystyka budynków, wysokość i kształt ogrodzenia) – należy nawiązywać do zabudowy istniejącej lub projektowanej na terenach sąsiednich.

2. Dopuszcza się aby budynki były usytuowane ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości mniejszej niż 3 m lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej – zgodnie z przepisami szczegółowymi.

3. Ustala się, że linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu.

4. Ustala się, że istniejąca zieleń podlega ochronie zgodnie z §6 oraz ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. nakaz przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach szczególnych, terenów położonych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu . Na terenach położonych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakaz zabudowy obiektów zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz.U. 2004 nr 257 poz. 2573

2. na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu, chyba że ewentualna uciążliwość dla środowiska nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji obiektu,

3. obiekty budowlane winny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem obiektu w szczególności w zakresie : zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną , odpowiednio do potrzeb w energię ciepłą i paliwa , usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów przy założeniu spełnienia wymogów ochrony środowiska i utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

4. nakaz zamknięcia uciążliwości akustycznej obiektów zlokalizowanych na terenach przemysłowo-składowych do granic terenu, zaś na pozostałych obszarach w granicach terenu, do którego jednostka organizacyjna ma tytuł prawny,

5. realizacja obiektów produkcyjnych i działalności gospodarczej powodującej wprowadzenie do powietrza zanieczyszczeń uwarunkowana jest zgodą właściwych organów na podstawie przepisów szczególnych,

6. lokalizacja zbiorników paliw , zbiorników na nieczystości ciekłe o poj. powyżej 50m³ , materiałów ropopochodnych powinna być każdorazowo uzgadniana z właściwym terenowo inspektorem sanitarnym zgodnie z przepisami szczególnymi

7. nakaz zachowania istniejących lasów oraz skupisk zieleni wysokiej,

8. nakaz zachowania zadrzewień przywodnych,

9. zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności realizacji inwestycji celu publicznego, realizacji ustaleń planu, przypadków bezpośredniego zagrożenia lub wynikających z konieczności poszerzenia dróg. Dopuszcza się wycinkę drzew po uzyskaniu decyzji administracyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu,

11. na terenach zmeliorowanych zabudowa i zagospodarowanie nierolnicze powinno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich, zgodnie z wymogami zarządzającego tą siecią.

12. nakazuje się właścicielom działek ochronę istniejących rowów melioracyjnych. Dopuszcza się poprowadzenie w/w rowów pod ziemią w postaci drenów – na odcinkach do których ich obecność utrudnia prawidłowe zagospodarowanie działek budowlanych. Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym terenowo zarządcą melioracji wodnych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem :

1) występują trzy budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, są to:

- dom drewniany z 30 lat XX wieku ,Stojadła ul. Książęca 5
- dom drewniany z 20 lat XX wieku, Stojadła ul. Warszawska 18
- dom drewniany z 20 lat XX wieku, Stojadła ul. Warszawska 14.

2) nie występują : zabytki wpisane do rejestru zabytków, formy ochrony zabytków takie jak „pomniki historii”, „park kulturowy” , „dobra kultury współczesnej” itp.

2. Jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt uznany zostanie za podlegający ochronie z mocy obowiązujących przepisów o ochronie zabytków – to wszelkie prace na tym obszarze lub w tym obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony można prowadzić tylko w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że:

- 1) na całym obszarze objętym planem można lokalizować zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem,
- 2) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak :słupy energetyczne , szafki energetyczne, gazowe stacje transformatorowe , słupy oświetleniowe itp.

2. **Plan dopuszcza** na całym obszarze , **z wyłączeniem terenów 1MN/U i 1 P/U i 1U i 1PT położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** lokalizację obiektów o wysokości do 40m w uzgodnieniu ze Służbami Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. w planie miejscowym zostały ustalone następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy,
- b) wielkość działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna,
- d) linie zabudowy,
- e) dostępność komunikacyjna
- f) ilość miejsc parkingowych,
- g) dostęp do infrastruktury,
- h) usuwanie odpadów,
- i) uciążliwość obiektów,
- j) forma zabudowy,
- k) zasady ochrony i kształtowania zabudowy

§ 10. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.

1. Ustalenia dotyczące terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zgodnie z § 6 i 7 planu miejscowego .

2. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się możliwość scalania i podziału działek ewidencyjnych przy uwzględnieniu ustaleń planu miejscowego, przepisów szczególnych oraz pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, (także poprzez drogę dojazdową lub działkę dojazdową ze służebnością przechodu i przejazdu, pod warunkiem że będą się one łączyły bezpośrednio z drogą publiczną)

2. Przy podziale terenu wielkość i kształt działek przeznaczonych pod zabudowę, uzależnia się od potrzeb inwestycyjnych (z zachowaniem ustaleń zawartych w §17 ust 5).

§ 12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dopuszcza się remonty, przebudowę , rozbudowę i modernizację obiektów budowlanych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu .

2. W przypadku ustanowienia przez właściwy organ obszarów ograniczonego użytkowania ustala się uwzględnienie w sposobie zagospodarowania przyjętych ograniczeń bez konieczności zmiany niniejszego planu.

3. Pozostałe ustalenia - zgodnie z rozdziałem III miejscowego planu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Za zgodne z planem uznaje się lokalizację inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

A. komunikacja

1. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek, nie oznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

2. Ustala się, że szerokość wydzielanych nowych dróg dojazdowych nie może być mniejsza niż 5 m. Za zgodne z planem uznaje się drogi węższe niż 5 m dla istniejącego zagospodarowania .

3. Za zgodne z planem uznaje się bilansowanie miejsc parkingowych lokalizowanych w budynkach .

4. Ustala się wymóg zabezpieczenia miejsc parkingowych w ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -2 m.p./dom lub segment,
- 2) dla obiektów administracji i biur – 25 m.p./1000m²p.uż.
- 3) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 25 m. p./1000m² p. uż.
- 4) dla hurtowni i magazynów - 5÷15 m.p./1000m² pow.
- 5) dla targowisk 35 m.p./1000m² lub 1,5 m.p./stoisko
- 6) dla zakładów produkcyjnych – 35 m.p./100 zatrudnionych,
- 7) dla szkół – 30 m.p./100 zatrudnionych,
- 8) dla restauracji i kawiarni – 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- 9) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- 10) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – min. 2 m.p. /1 gabinet,
- 11) dla hoteli – min. 35 m.p./100 łóżek,
- 12) dla klubów i domów kultury – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- 13) dla stacji obsługi samochodów – 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- 14) dla banków – 40 m.p./1000m² p. uż,
- 15) dla innych –25 m.p./1000m²p.uż.

5. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych z wyznaczeniem parkowania wzdłuż dróg DD i DG – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy .

6. Dla obiektów istniejących podlegających przebudowie , rozbudowie, wskaźnik miejsc parkingowych można zmniejszyć o 30%.

7. Pozostała ustalenia – zgodnie z § 26.

B. elektroenergetyka

1. Plan ustala zasadę pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach szczególnych, poprzez jej rozbudowę w uwzględnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny

2. Plan utrzymuje istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu części obszaru wsi Stojadła (arkusz nr 1 , 2 i 3)

3. Plan wyznacza granice minimalnych odległości ochronnych od linii, o których mowa w ust. 2, o szerokości 19,0 m od osi linii (14,5 m od skrajnych przewodów tych linii) w dwie strony. Na terenach tych obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zachowanie użytkowania rolniczego,
- 2) dopuszcza się zbliżenie obiektów budowlanych do linii 110 kV , na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny.

3) orientacyjne oznaczenie na rysunku planu przebiegu linii 110 kV wymaga w przypadku zagospodarowania obszarów położonych w bezpośrednim jej sąsiedztwie, każdorazowego uściślenia granicy ww. odległości ochronnych po uwzględnieniu przebiegu w/w linii na mapie geodezyjnej do celów projektowych

4. Plan ustala następujące zasady wyposażenia w systemy elektroenergetyczne:

- 1) zachowanie istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV. Przewiduje się jego rozbudowę w wykonaniu napowietrznym, a w terenach o dużej gęstości zabudowy realizację sieci kablowej w oparciu o warunki techniczne budowy , przebudowy, rozbudowy, wydane przez właściwy zakład energetyczny według przepisów szczególnych .
- 2) zachowanie istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia. Przewiduje się jego rozbudowę stosownie do potrzeb w wykonaniu napowietrznym, a w terenach o dużej gęstości zabudowy realizację sieci kablowej w oparciu o warunki techniczne budowy , przebudowy, rozbudowy, wydane przez właściwy zakład energetyczny,
- 3) realizację stacji transformatorowych przewiduje się w terenach przeznaczonych pod komunikację drogową. W przypadku braku możliwości dopuszcza się lokalizację w terenach o innych funkcjach pod warunkiem, że nie spowoduje kolizji z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi,
- 4) realizację nowych linii średnich i niskich napięć oraz oświetlenia ulicznego przewiduje się w pasach drogowych, a w przypadku braku takich możliwości w terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
- 5) dopuszcza się:
 - a) korekty uwidocznionych na rysunku planu lokalizacji tras linii energetycznych
 - b) budowę linii i stacji transformatorowych gdy ich realizację uzasadniają względy społeczne, ekonomiczne i techniczne.

C. infrastruktura sanitarna

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury sanitarnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę wsi Stojadła- z rozbudowanego wodociągu, zasilanego z ujęcia wód głębinowych dla m. Mińsk Mazowiecki,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Mińsku Mazowieckim. Ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej powinny być oczyszczone z zanieczyszczeń przemysłowych do stanu odpowiadającego przepisom szczególnym w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych do oczyszczalni,
- 3) wody deszczowe odprowadzone będą wg rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo, przez infiltrację do gruntu lub do lokalnych cieków, w uzgodnieniu z ich zarządcą. Nakazuje się przed ich odprowadzeniem z terenów utwardzonych oczyszczenie poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń
- 4) ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła. Zaleca się wykorzystanie ekologicznych czynników takich jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna,
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia,
- 6) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie posesji i ich okresowy wywóz na wysypisko odpadów stałych zlokalizowane poza granicami opracowania niniejszego planu z wyłączeniem odpadów poprodukcyjnych, z którymi ich posiadacz jest obowiązany do postępowania w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami wymaganiami ochrony środowiska, planami gospodarki odpadami i przepisami szczególnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) do czasu rozbudowy wodociągu tymczasowe korzystanie ze studni indywidualnych,
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na działkach, z których ścieki okresowo będą wywożone do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub oczyszczanie na oczyszczalniach indywidualnych.

3. Ustala się utrzymanie istniejących oraz realizację projektowanych sieci infrastruktury sanitarnej (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej) w obrębie terenów dróg (ulic), za zgodą ich zarządcy, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

4. W przypadku braku możliwości realizacji projektowanej docelowej sieci infrastruktury sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg (ulic), dopuszcza się prowadzenie tych sieci przez tereny o innych funkcjach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

D. telekomunikacja

Ustala się następujące zasady wyposażenia w system telekomunikacyjny:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w zakresie telekomunikacji. Zakłada się rozbudowę systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb z dopuszczeniem różnych operatorów.
- 2) z uwagi na ochronę krajobrazu zaleca się stosowanie przewodów podziemnych.

E. Plan dopuszcza na całym obszarze , lokalizację punktowych elementów infrastruktury technicznej w tym urządzeń energii wiatrowej o wysokości do 40m w uzgodnieniu ze Służbami Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, **z wyłączeniem terenów 1MN/U i 1 P/U i 1U i 1PT położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu .**

§ 14. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem,

2. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów nie zostały określone, ponieważ na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny dla których przewiduje się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie .

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości .

Dla obszarów objętych niniejszą uchwałą uchwała się, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt12 oraz art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ,że stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu wynosić będzie 30 procent.

§ 16. Tereny pod budowę obiektów handlowych wielkopowierzchniowych

Na terenach oznaczonych symbolem P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej - dodatkowo określono tereny, pod budowę obiektów handlowych wielko powierzchniowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu: wsi Stojadła (arkusz nr 1), (arkusz nr 2) , symbolem - **MN/U i 1MN/U**

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, pod zabudowę: **mieszkaniową jednorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe)**

3. Dopuszcza się:

- 1) terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.
- 2) Lokalizację usług publicznych .
- 3) Budynki pomocnicze , gospodarcze , inwentarskie , garażowe .

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, która może podlegać przebudowie , odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i remontom oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w ust.8,
- 2) budynki mieszkalne mogą być realizowane jako wolnostojące , bliźniacze , szeregowe.
- 3) usługi i pomieszczenia usługowe, a także inne pomieszczenia pomocnicze mogą być realizowane w obiektach wolnostojących bądź przybudowanych lub jako wbudowane w budynki mieszkalne,
- 4) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony, dostęp do drogi wiążący się z układem dróg, o których mowa w § 26 a także § 13 ust. A 2
- 5) należy zapewnić miejsca parkingowe o których mowa w § 13
- 6) obiekty budowlane winny być wyposażone w niezbędne urządzenia budowlane– należy przez to rozmieść urządzenia związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu , jak przyłącza i urządzenia instalacyjne w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków , a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i utwardzenia pod śmietniki .
- 7) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 60% powierzchni działek bądź ich części położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Z pozostałej powierzchni, co najmniej 20% należy przeznaczyć pod zielenią urządzoną

- 8) forma architektoniczna budynków mieszkalnych i usługowych powinna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej, w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy. Budynki powinny spełniać następujące wymagania:
- wysokość budynków liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynku nie powinna przekraczać 9,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) dopuszcza się budynki trzykondygnacyjne .
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy z okapem dokoła ścian budynku . Ustala się zakaz stosowania dachów asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie. Dopuszcza się inne rozwiązania dachu wynikające ze szczególnych warunków technicznych oraz z konieczności zastosowania ścian ogniowych oraz dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy działki.
- 9) ogrodzenie działki od strony drogi (ulicy) powinno być usytuowane w ustalonej z zarządcą drogi linii rozgraniczającej drogi (ulicy), o ujednocionej maksymalnej wysokości do 1,8 m powyżej poziomu terenu; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji lokalnych,
- 10) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej zaleca się sytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających drogi (ulicy) lub w przypadku, kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą drogi (ulicy) kąta prostego, równoległe do bocznej granicy działki, na działkach narożnych- równoległe do drogi o wyższej randze .
- 11) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich , pomocniczych i garażowych powinna spełniać następujące wymagania:
- wysokość budynków liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynków nie powinna przekraczać 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nie powinna przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej z możliwością wykorzystania poddasza.
- 12) dopuszcza się realizację budynków usługowych, o innych formach wynikających z wymagań technologicznych, pod warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski.

5. Na terenach wymienionych w § 17 ust. 1, ustala się możliwość podziału na działki budowlane, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

1) Minimalna szerokość projektowanych działek pod zabudowę:

- usługową - 20 m,
- jednorodzinną- 18 m.

2) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej- 0,08 ha,

3) akceptuje się istniejące podziały działek zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi przed wejściem w życie niniejszego planu , które mogą nie spełniać ustaleń zawartych w § 17 ust.5 pkt.1) i pkt.2)

4) fragment działki przeznaczony w granicach terenów budowlanych pod dojazd powinien posiadać szerokość minimum 5 m ,

5) akceptuje się istniejące podziały działek, dotyczące dojazdów, zgodnie z udokumentowanym dostępem do drogi , które mogą nie spełniać ustaleń zawartych w § 17 ust.5 pkt.4)

6. Zakaz lokalizacji urządzeń energii wiatrowej

7. Na obszarze **1MN/U położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** , zakaz lokalizowania inwestycji i przedsięwzięć zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska zawartych w przepisach szczególnych .

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu wsi Stojadła (arkusz nr 2) , symbolem- **UP- usługi publiczne**,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, utrzymuje się podstawowe przeznaczenie pod usługi publiczne w tym : oświaty i OSP (Ochotnicza Straż Pożarna) , z możliwością zmiany rodzaju świadczonych usług publicznych , stosownie do potrzeb. Przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń towarzysząca,
- elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.
- budynki pomocnicze związane z usługami publicznymi

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przy budowie , przebudowie , odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i remontach oraz przy zmianie sposobu użytkowania należy spełnić wymogi określone w § 17 ust. 4 pkt.8

- 2) obiekty wymienione w pkt. 1, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej powinny być wpisane w otaczający krajobraz, w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań naturalnych i kulturowych .
- 3) obiekty budowlane winny być wyposażone w niezbędne urządzenia budowlane– należy przez to rozmieść urządzenia związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu , jak przyłącza i urządzenia instalacyjne w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków , a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i utwardzenia pod śmietniki .
- 4) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony, dostęp do drogi wiążący się z układem dróg, o których mowa w § 26
- 5) należy zapewnić miejsca parkingowe o których mowa w § 13
- 6) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 90% powierzchni działek bądź ich części położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Z pozostałej powierzchni, co najmniej 10% powinno być zagospodarowane jako powierzchnia biologicznie czynna.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu wsi Stojadła (arkusz nr 3) , symbolem- **1U - usługi inne**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, utrzymuje się podstawowe przeznaczenie pod usługi - teren przewidziany pod gminne targowisko, z możliwością zmiany rodzaju świadczonych usług, stosownie do potrzeb.

Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zielen towarzysząca,
- 2) elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.
- 3) budynki pomocnicze związane z usługami

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przy budowie , przebudowie , odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i remontach oraz przy zmianie sposobu użytkowania należy spełnić wymogi określone w § 17 ust. 4 pkt.8
- 2) obiekty wymienione w pkt. 1, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej powinny być wpisane w otaczający krajobraz, w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań naturalnych i kulturowych.
- 3) obiekty budowlane winny być wyposażone w niezbędne urządzenia budowlane– należy przez to rozmieść urządzenia związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu , jak przyłącza i urządzenia instalacyjne w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków , a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i utwardzenia pod śmietniki .
- 4) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony, dostęp do drogi wiążący się z układem dróg, o których mowa w § 26
- 5) należy zapewnić miejsca parkingowe o których mowa w § 13
- 6) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 90% powierzchni działek bądź ich części położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Z pozostałej powierzchni, co najmniej 10% powinno być zagospodarowane jako powierzchnia biologicznie czynna.

4. Na obszarze **1 U położonym w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** , zakaz lokalizowania inwestycji i przedsięwzięć zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska zawartych w przepisach szczególnych

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów działalności gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu wsi Stojadła (arkusz nr 2) i (arkusz nr 3) symbolem – **PT i 1 PT –zabudowa techniczno-produkcyjna**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1, pod:

- 1) zakłady produkcyjne
- 2) przemysł,
- 3) bazy techniczne , magazyny, składy
- 4) rzemiosło produkcyjne.

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług
- 2) hurtowni

3) urządzeń komunikacji,

4) urządzeń infrastruktury technicznej,

4. Ustala się dla terenów wymienionych w ust. 1, następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przy budowie , przebudowie , odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i remontach oraz przy zmianie sposobu użytkowania należy spełnić warunek aby zabudowa nie przekroczyła wysokości 15m .

2) obiekty wymienione w ust. 1 przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej powinny być wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań naturalnych i kulturowych

3) przy podziale terenu wielkość i kształt działek przeznaczonych pod zabudowę uzależnia się od potrzeb inwestycji,

4) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty winna być poprzedzona decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach

5) obiekty budowlane winny być wyposażone w niezbędne urządzenia budowlane– należy przez to rozmieścić urządzenia związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu , jak przyłącza i urządzenia instalacyjne w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków , a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i utwardzenia pod śmietniki .

6) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony, dostęp do drogi wiążący się z układem dróg, o których mowa w § 26

7) należy zapewnić miejsca parkingowe o których mowa w § 13

8) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 90% powierzchni działek bądź ich części położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Z pozostałej powierzchni, co najmniej 5% powinno być zagospodarowane jako powierzchnia biologicznie czynna.

5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń energii wiatrowej z **wyłączeniem terenów 1 PT , położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu .**

6. Na obszarze **1PT położonym w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** , zakaz lokalizowania inwestycji i przedsięwzięć zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska zawartych w przepisach szczególnych

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu wsi Stojadła (arkusz nr 1) , (arkusz nr 2) ,(arkusz nr 3) -symbolem P/U i 1P/U zabudowa produkcyjno - usługowa

Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się do lokalizacji zakładów związanych z działalnością gospodarczą, świadczących usługi o charakterze ogólnodostępnym. W szczególności obejmują inwestycje związane z obsługą transportu w tym stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów samochodowych, bazy transportowe, hurtownie, hotele, zajazdy, centra logistyczne. Na terenach oznaczonych symbolem P/U –dodatkowo określono tereny, pod budowę obiektów handlowych wielko powierzchniowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² .Na terenach P/U dopuszcza się inne usługi bez ograniczeń oraz obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji. W obrębie terenów P/U dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zakłady produkcyjne

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) Istniejąca zabudowa może podlegać , przebudowie , odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i remontom oraz zmianie sposobu użytkowania oraz spełniać swoje dotychczasowe funkcje zgodnie z przepisami szczególnymi

b) obiekty wymienione w ust. 2, powinny być wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań naturalnych i kulturowych, przez zastosowanie odpowiedniej skali i formy architektonicznej,

c) ograniczenie wysokości zabudowy do trzech kondygnacji lub do 15 metrów ponad poziom terenu

d) ewentualne uciążliwości lub szkodliwości dla środowiska (przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń gleby, wód podziemnych i powierzchniowych oraz powietrza i hałasu) wywołane działalnością gospodarczą winny być zgodne z przepisami szczególnymi .

e) na wyznaczonych na rysunku planu terenach dopuszcza się budowę obiektów handlowych wielko powierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² ,

f) obiekty budowlane winny być wyposażone w niezbędne urządzenia budowlane– należy przez to rozmieścić urządzenia związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu , jak przyłącza i urządzenia instalacyjne w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków , a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i utwardzenia pod śmietniki .

g) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony, dostęp do drogi wiążący się z układem dróg, o których mowa w § 26

h) należy zapewnić miejsca parkingowe o których mowa w § 13

- i) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 90% powierzchni działek bądź ich części położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Z pozostałej powierzchni, co najmniej 10% powinno być zagospodarowane jako powierzchnia biologicznie czynna.
- j) posiadacze odpadów technologicznych powinni postępować z odpadami w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i planami gospodarki odpadami,
- k) ścieki technologiczne powinny być oczyszczone w oczyszczalni lub poprzez separator przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej,

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń energii wiatrowej z **wyłączeniem terenów 1 P/U położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**.

4. Na obszarze **1P/U położonym w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, zakaz lokalizowania inwestycji i przedsięwzięć zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska zawartych w przepisach szczególnych

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu wsi Stojadła (arkusz nr 2) -symbolem **RL –tereny lasów**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną i wodną, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
- 3) zasady zagospodarowania zgodne z planem urządzania lasu wg przepisów szczególnych

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony terenów oznaczonych na rysunku planu części wsi Stojadła (arkusz nr 2) - symbolem **R - tereny rolne**,

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się na uprawy polowe, łąki i pastwiska. Obowiązuje zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego, z prawem zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w postaci zabudowy zagrodowej i inwentarskiej.

3. Istniejąca zabudowa może podlegać, przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i remontom oraz zmianie sposobu użytkowania oraz spełniać swoje dotychczasowe funkcje zgodnie z przepisami szczególnymi

4. Dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania i zagospodarowania obszaru wsi.

§ 24. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy terenu, oznaczonego na rysunku planu części wsi Stojadła (arkusz nr 1) i (arkusz nr 2) symbolem **KS – teren usług komunikacji**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, pod teren związany z utrzymaniem i zarządzaniem siecią drogową

3. Dopuszcza się lokalizację budynków związanych z funkcją terenu, służących obsłudze usług komunikacji oraz lokalizację elementów infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Minimalne odległości lokalizacji budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót w sąsiedztwie linii kolejowych oraz terenów kolejowych - zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 26. 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDK 2- droga krajowa Warszawa-Terespol klasy GP, przebiegająca po istniejącej trasie,
- 2) KDK – droga krajowa –obwodnica wsi Stojadła, przebiegająca po istniejącej trasie,
- 3) KDG -drogi gminne klasy L,
- 4) DG - drogi gminne klasy D,
- 5) DD - drogi dojazdowe

2. Tereny wymienione w ust. 1 przeznaczone są do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych dróg publicznych i wewnętrznych oraz urządzeń związanych z eksploatacją tych dróg.

3. Dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDK2 ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających- 30,0 m,
- b) szerokość jezdni wg stanu istniejącego
- c) nieprzekraczalną odległość zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni- 30,0 m,

d) nieprzekraczalną odległość dla pozostałych obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni- 20,0 m.

4. Dla obwodnicy wsi Stojadła, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDK, ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną zgodną z rysunkami planu,
- b) szerokość jezdni wg stanu istniejącego
- c) nieprzekraczalną odległość zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni- 40,0 m
szczegółowe odległości ustalać na podstawie mapy do celów projektowych
- d) nieprzekraczalną odległość dla pozostałych obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni- 30,0 m, szczegółowe odległości ustalać na podstawie mapy do celów projektowych

5. Dla dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających- 15,0 m,
- b) szerokość jezdni -10 .0m osiowo
- c) nieprzekraczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni- 8,0 m.

6. Dla dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem DG ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających- 12,0m,
- b) szerokość jezdni -8 .0m osiowo
- c) nieprzekraczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni- 6,0 m.

7. Dla dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem DD ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających- 10,0 m,
- b) szerokość jezdni -6.0m osiowo
- c) nieprzekraczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni- 6,0 m.

8. Dla dróg dojazdowych, nie oznaczonych na rysunku planu ustal się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m
- b) nieprzekraczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej drogi – 6,0 m.

9. Rozwiązania wewnątrz przyjętych linii rozgraniczających dróg (jezdnie, chodniki, skrzyżowania) zostaną określone w projektach budowlanych bez konieczności zmiany niniejszego planu.

10. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej dróg, w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia zgodnie z przepisami szczególnymi . Zmniejszenie pasa terenu w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzyskania zgody ich zarządcy.

11. Dopuszcza się rozbudowę , przebudowę ,remonty , zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących oraz budowę nowych obiektów w odległości mniejszej niż wyżej określona za zgodą zarządcy drogi .

12. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części w odległości mniejszej niż wyżej określona za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 27. Do spraw w zakresie zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną , stosuje się ustalenia planu na podstawie art. 65 ust .2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami)

§ 28. Na podstawie art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami), w zakresie wsi Stojadła tracą moc:

- 1) uchwała nr VI/42/99 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 3 marca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 26, poz. 742 z dnia 30 kwietnia 1999r.),
- 2) uchwała nr XXXIII/290/02 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 163 poz. 3592 z dnia 22 czerwca 2002 r.)

- 3) uchwała nr XXXIV/309/02 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 19 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 192 poz. 4479z dnia 21 lipca 2002 r.)
- 4) uchwała nr VII/35/07 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 141 poz. 3816 z dnia 23 lipca 2007 r.)

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

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

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

Waldemar Padzik

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały Nr XXXVII/195/2010 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 sierpnia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła gmina Mińsk Mazowiecki

Podstawę prawną niniejszego uzasadnienia stanowi art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zmian). Podstawę do podjęcia prac nad niniejszym planem stanowi uchwała Nr XXVII/144/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 03 września 2009 roku. Projekt planu przygotowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w zakresie określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

1. W trakcie sporządzania dokumentu zapewniono społeczeństwu udział w postępowaniu związanym ze sporządzaniem planu, poprzez:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ze wskazaniem terminu składania wniosków do tego projektu (ogłoszenia w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz w BIP),

- podanie do publicznej wiadomości informacji o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy (projekt planu i prognoza), o miejscu jej wyłożenia do publicznego wglądu, o możliwości sposobie i miejscu składania uwag wraz z podaniem terminu na ich złożenie oraz o organie właściwym do rozpatrzenia uwag (ogłoszenia w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz w BIP)

2. Przy rozpatrywaniu wniosków brano pod uwagę przede wszystkim czy uwzględnienie ich jest zgodne z założeniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki (Uchwała Nr XXVI/ 141/09 z dnia 12 sierpnia 2009 roku). Biorąc pod uwagę powyższe oraz wychodząc naprzeciw potrzebom zawartym w zgłaszanych przez osoby fizyczne i instytucje wnioskach a także potrzebom gminy - starano się uwzględnić wszystkie złożone wnioski. Miejscowość Stojadła jest zlokalizowana przy drodze krajowej Warszawa – Terespol, oraz linii kolejowej tej relacji. Takie położenie sprzyja rozwojowi miejscowości i stwarza zapotrzebowanie na zagospodarowanie terenów przyległych bezpośrednio do drogi krajowej oraz linii kolejowej pod tereny produkcyjno – usługowe (część tych terenów, została przeznaczona na obiekty wielko powierzchniowe). Ponadto część terenów wskazanych w planie została przeznaczona pod działalność produkcyjno – techniczną, jest to kontynuacja zapisu poprzedniego planu. Wskazany w planie teren usług jest przeznaczony pod gminne targowisko. Pozostałe tereny to w przeważającej mierze tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – takie przeznaczenie wynika m. in. z tego że miejscowość Stojadła leży w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Mińsk Mazowiecki. W trakcie wyłożenia projektu planu i prognozy do wglądu złożono 5 uwag do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy, lista uwag nieuwzględnionych została przedstawiona Radzie Gminy. Lista nieuwzględnionych uwag jest załącznikiem do uchwały. Nie złożono uwag do prognozy. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie z organami wymaganymi na podstawie przepisów. W procesie sporządzania planu została zachowana procedura formalno – prawna.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/195/2010
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia 20 sierpnia 2010 r.
[Zalacznik2.doc](#)

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/195/2010
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia 20 sierpnia 2010 r.
[Zalacznik3.doc](#)

zał. do uchwały.