

UCHWAŁA NR XLIX.440.2022
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 12 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
części miasta Mińsk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXXIII.312.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, w dalszej części uchwały zwany „planem”, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar części miasta Mińsk Mazowiecki o łącznej powierzchni 27,21 ha.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu zgodnie z granicą planu wyznaczoną w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIII.312.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki”, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

2. Integralne części niniejszej uchwały, które nie są ustaleniami planu, stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połąci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wyznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części; przy czym dopuszcza się wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych nadwieszeń, zewnętrznych części budynku takich jak: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: realizacji elementów termomodernizacji budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ani podziemnej części budynku;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której nakazuje się obowiązkowo sytuowanie elewacji frontowych nowo realizowanych budynków, przy czym dopuszcza się wycofanie frontowych ścian pierwszej kondygnacji nadziemnej projektowanych budynków w głąb terenu o maksymalnie 2,5 m od obowiązujących linii zabudowy; dopuszcza się także wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza obowiązującą linię zabudowy: okapu, gzymsu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych nadwieszeń, zewnętrznych części budynku takich jak: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ani podziemnej części budynku;

- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe na warunkach określonych planem;
- 9) **rzędzie drzew** – należy przez to rozumieć liniowe nasadzenie drzew albo drzew i krzewów rosnących w regularnych odstępach pomiędzy sobą o zbliżonym pokroju, w rejonach lokalizacji wskazanych na rysunku planu,;
- 10) **sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa lub służące odwodnieniu;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub numerem i symbolem literowym;
- 12) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i poprawy ich życia w zakresie rekreacji, wypoczynku i komunikacji;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **strefie zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich lub zwiększający walory krajobrazowe i użytkowe tych terenów, urządzony z elementami komunikacji pieszej, miejscami odpoczynku, a także z miejscami zabaw dla dzieci, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 15) **miejscu do parkowania zależnym** – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowane w garażu podziemnym na platformie parkingowej (w systemie zależnym) albo

do którego dostęp odbywa się za pośrednictwem innego miejsca do parkowania, jako przedłużenie tego miejsca do parkowania; łączna liczba miejsc do parkowania zależnych nie może przekroczyć 15% wszystkich miejsc do parkowania na terenie inwestycji;

16) **zbiornik retencyjny** – należy przez to rozumieć akwen wodny naturalny lub pochodzenia antropogenicznego zapewniający naturalną infiltrację wód do gruntu oraz zasilany wodami podsiąkowymi, opadowymi lub roztopowymi, a także ze spływu powierzchniowego, który może pełnić funkcje: retencyjną lub rekreacyjną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. W planie określa 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granice stref stopniowania liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków;
- 6) powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki i aranżacji zieleni, przeznaczona wyłącznie do ruchu pieszego;
- 7) strefy zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym;
- 8) rejony lokalizacji rzędów drzew;
- 9) drzewa do zachowania i ochrony;
- 10) oznaczenia wymiarowe elementów rysunku planu określone w metrach;

11) przeznaczenie terenów wraz z ich literowym lub cyfrowo-literowym symbolem.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wskazane w ust. 3, mają charakter informacyjny.

5. Ustalenia niniejszego rozdziału należy stosować łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **UAA** – teren usług administracji;
- 5) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 6) **UE** – teren usług edukacji;
- 7) **UEP** – teren usług edukacji – szkoła podstawowa;
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 11) **IC** – tereny ciepłownictwa;
- 12) **KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 13) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 14) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 15) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników retencyjnych, studni i hydrantów oraz innych niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, tarasów widokowych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu ustala się zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i wolnostojących garaży, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **UAA** i **UB**.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dla kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów ustala się przeznaczenie terenów i ich zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry zabudowy.

2. Nakazuje się przystosowanie terenów, obiektów, urządzeń i budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej, w taki sposób, aby umożliwić korzystanie z nich osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

3. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości ustala się nakaz sytuowania nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu odpowiednio nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy.

4. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznej budynków w kolorach bieli, szarości, grafitu z akcentami kolorów drewnopochodnych i ceglanych, spójnej wewnątrz całego obszaru objętego planem z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: **3MW-U, 5MW i 6MW**;
- 2) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki elewacji, materiałów wykończeniowych na elewacji oraz okien i drzwi dla sąsiadujących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami lub bez usług;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin blach trapezowych i falistych, szyb refleksyjnych;
- 4) dla dachów innych niż płaskie nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach kolorów: grafitu, brązu, czarnego, ceglanych;
- 5) dopuszczenie stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność;
- 6) dopuszczenie umieszczania w połaci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach budynków paneli słonecznych, wyrzutni powietrza, klimatyzatorów, anten, w tym satelitarnych i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni w obszarze planu ustala się:

- 1) zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 2) nakaz wprowadzenia stref zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym na terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U**, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **5MW, 6MW, 3MW-U, 8MW-U**, które są wskazane na rysunku planu, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) zachowanie, uzupełnianie i kształtowanie kompozycji zieleni – zróżnicowanej gatunkowo zieleni niskiej, średniej, wysokiej, z minimalnym udziałem zieleni wysokiej – 50% powierzchni strefy zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym,
 - b) maksymalny udział powierzchni utwardzonych: 25% powierzchni strefy zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym,
 - c) dopuszczenie realizacji obiektów rekreacji, w tym placów zabaw, siłowni plenerowych i skwerów wypoczynkowych,
 - d) lokalizowanie elementów wodnych służących kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności zbiorników retencyjnych w formie oczek wodnych,
 - e) dopuszczenie realizacji podziemnych obiektów liniowych bądź kubaturowych wraz z niezbędną do ich obsługi infrastrukturą techniczną,
 - f) zakazanie lokalizowania miejsc do parkowania, a także wbudowanych garaży podziemnych;
- 3) ochronę i kształtowanie zieleni w granicach pasa drogowego dróg publicznych poprzez:
 - a) stosowanie szpalerów drzew, o ile pozwalają na to parametry i warunki techniczne dróg publicznych, szczególnie rzędów drzew w rejonach lokalizacji, wskazanych na rysunku planu, przy czym nakazuje się:
 - kształtowanie rzędów drzew jako kompozycji liniowej z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami nie mniejszej niż 5 m, w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu lub infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach, lecz nie więcej niż 15 m,

- sadzenia drzew w gruncie w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację, a w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się sadzenie drzew inaczej niż w gruncie, w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację,

- b) w przypadku konieczności usunięcia istniejących drzew lub wymiany zdegradowanego drzewostanu, wskazane jest ich przesadzenie w inne miejsce lub stosowanie nasadzeń zastępczych zieleni wysokiej, kontynuując zasady doboru gatunkowego i siedliskowego, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- c) dopuszcza się wykonanie dojść z ażurowych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem technologii zapewniających ochronę systemów korzeniowych roślin oraz o nawierzchni o wysokim stopniu wodoprzepuszczalności,
- d) stosowanie rozwiązań zapobiegających niszczeniu zieleni przez parkujące pojazdy;

4) zasady ochrony zieleni:

- a) na całym obszarze planu ustala się obowiązek możliwie maksymalnej ochrony istniejącej zieleni wysokiej, szczególnie poprzez jej zachowanie, kształtowanie, wkomponowanie lub jej uzupełnienia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
- b) wskazuje się na rysunku planu drzewa do zachowania i ochrony, wyróżniające się w obszarze planu jako wartościowe obiekty przyrodnicze,
- c) nakazuje się objęcie ochroną drzew, o których mowa w lit. b, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- d) w przypadku gdy nieuniknione jest usunięcie drzew, o których mowa w lit. b, wskazane jest stosowanie nasadzeń zastępczych zieleni wysokiej rodzimymi gatunkami z uwzględnieniem uwarunkowań i ich wymagań siedliskowych.

2. W zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: **U, WS, ZP, ZN, KP, KR;**

- 4) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- 5) prowadzenie działalności usługowej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w taki sposób, aby nie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i nie wykraczać poza granice terenu, do którego powodujący uciążliwość posiada tytuł prawny.

3. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, dla terenów:
 - a) **MW** należy określać jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) **MW-U** należy określać jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku realizacji usług zdrowia – żłobek, klub dziecięcy – należy określać jak w lit. c,
 - c) **UE, UEP** należy określać jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) **ZP** należy określić jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a dla pozostałych terenów nie określa się;
- 2) nakaz uwzględnienia wskazanych w pkt 1 dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w szczególności stosując rozwiązania techniczne lub technologie służące ochronie akustycznej w odniesieniu do projektowanych w obszarze planu inwestycji w sąsiedztwie drogi krajowej – ul. Warszawskiej, położonej poza granicami planu, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami: **1MW-U, 2MW-U;**
- 3) nakaz uwzględnienia także stref zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym.

4. W zakresie ochrony wód ustala się:

- 1) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych oraz obowiązek ich zagospodarowania na gruncie własnym, z dopuszczeniem ich odprowadzania do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;

- 3) ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania dla samochodów o nawierzchni utwardzonej;
- 4) obowiązek oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych;
- 5) w przypadku likwidacji istniejących zbiorników wodnych obowiązek kompensacji na terenie **ZP** lub terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U**;
- 6) nakaz utrzymania ciągłości przepływu wód w rowie melioracyjnym – na terenie oznaczonym symbolem **WS**.

5. W zakresie ochrony powietrza, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej ustala się nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym uchwałami sejmiku województwa mazowieckiego.

6. W zakresie ochrony przeciwpożarowej nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi dróg pożarowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się sposób usytuowania nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

3. Ustala się wysokość zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość budowli, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów:
 - a) dla wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej – 25,0 m,
 - c) dla pozostałych budowli – 6 m.

4. Ustala się następujące zasady określania geometrii dachów:

- 1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami dachy płaskie;

- 2) w budynkach usługowych dachy płaskie, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami **UAA, UB, 1IC, 2IC** dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 3) w pozostałych budynkach dachy nawiązujące do dachów sąsiednich budynków na działce budowlanej o kącie nachylenia połaci od 2° do 45°.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.

3. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się minimalną powierzchnię dla wydzielonych działek:

- 1) 3000 m² – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług na terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U**;
- 2) 1500 m² – dla zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **U**;
- 3) 1000 m² – dla zabudowy na pozostałych terenach;
- 4) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się minimalną szerokość frontu dla wydzielonych działek:

- 1) 18 m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług na terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U**;
- 2) 17 m – dla zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **U**;
- 3) 16 m – dla zabudowy na pozostałych terenach;
- 4) 2 m – dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:

- 1) nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110° z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

6. Ustalenia w ust. 1-5 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Przy lokalizacji projektowanych inwestycji w sąsiedztwie drogi krajowej – ul. Warszawskiej, położonej poza granicami planu, ustala się obowiązek uwzględnienia związanych z jej eksploatacją zagrożeń i uciążliwości, takich jak: emisja hałasu i drgań oraz możliwość wystąpienia zdarzeń losowych.

2. Ustala się obowiązek stosowania przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, z których wynika, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego, położonego poza obszarem planu, do 220 m n.p.m.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się tereny przeznaczone pod komunikację kołową, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następującą hierarchię funkcjonalną układu komunikacji drogowej na obszarze planu:

- 1) drogi publiczne lokalne, oznaczone symbolem **KDL**;
- 2) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone symbolem **KDD**.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez położony poza obszarem planu ciąg ul. Warszawskiej – drogi krajowej nr 92, stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **KDL** oraz tereny oznaczone symbolem **KDD** jako elementy uzupełniające powiązań komunikacyjnych.

4. Obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wyznacza się na rysunku planu tereny komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** dla funkcji komunikacji kołowej i pieszej oraz lokalizowania sieci infrastruktury technicznej.

6. W zakresie ruchu pieszego i rowerowego:

- 1) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne wydzielone w granicach wszystkich pasów drogowych oraz terenów oznaczonych symbolem **KR**, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) wyznacza się uzupełniający układ komunikacji pieszo-rowerowej obejmujący tereny w liniach rozgraniczających oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 3) wskazuje się na rysunku planu orientacyjny przebieg ciągów pieszo-rowerowych na terenach **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 4MW-U**;
- 4) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych na terenie oznaczonym symbolem **ZP**.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowo projektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolem **KDL** dopuszcza się urządzenia służące obsłudze transportu publicznego.

9. Ustala się realizację rzędów drzew w rejonach lokalizacji wskazanych na rysunku planu: wzdłuż granic pasów drogowych, pomiędzy jezdnią a chodnikiem lub pomiędzy jezdnią a ścieżką rowerową, lub pomiędzy ścieżką rowerową a chodnikiem, a także pomiędzy jezdniami w przypadku terenu oznaczonego symbolem 3KDL, z uwzględnieniem uwarunkowań technicznych oraz z zachowaniem przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu.

10. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania według następujących minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U**:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² włącznie,
 - b) minimum 1,25 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 60 m² do 80 m² włącznie,
 - c) minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²;
- 2) dla obiektów lub lokali usługowych, w tym biurowych, gastronomicznych, handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla obiektów lub lokali usług administracji, zdrowia, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji – minimum 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 6.

11. Ustala się obowiązek realizacji stanowisk parkingowych rowerowych w następujący sposób:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U** na każde 3 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy przewidzieć przynajmniej jedno stanowisko parkingowe rowerowe, w tym co najmniej 10% liczby stanowisk ogółem jako ogólnodostępne, przy czym sumaryczna liczba stanowisk rowerowych ogólnodostępnych nie może być mniejsza niż 5;

- 2) dla obiektów lub lokali usługowych– minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba stanowisk nie mniej niż 2, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla obiektów lub lokali usług administracji, zdrowia, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji – minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba stanowisk nie może być mniejsza niż 8.

12. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) realizacja miejsc do parkowania w drogach jako ogólnodostępnych;
- 3) realizacja minimum 70% minimalnej wymaganej, sumarycznej liczby miejsc do parkowania w garażach podziemnych;
- 4) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, ustala się realizację miejsc do parkowania w liczbie odpowiadającej sumie miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 10 i 11;
- 5) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zależnych z uwzględnieniem ust. 10.

13. Ustala się konieczność realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie **uzbrojenia obszarów** objętych planem:

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną docelowo poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociagową,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazowniczą,

- e) sieć ciepłowniczą,
 - f) sieci elektroenergetyczne,
 - g) sieci telekomunikacyjne;
- 2) dopuszcza się budowę nowych, a także remont, modernizację i rozbudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 3) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych i komunikacji drogowej wewnętrznej lub terenach komunikacji pieszo-rowerowej, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) minimalna średnica nowo budowanych sieci zbiorczych – 100 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów zewnętrznych nadziemnych zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych**:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych siecią kanalizacyjną;
- 2) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 3) minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm.

4. Ustala się następujące zasady **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na terenach oznaczonych symbolami: **IC, UAA, UB, UEP, UE, ZP, KDL, KDD, KP, KR** do kanalizacji deszczowej lub ich zagospodarowanie na gruncie własnym poprzez spływ powierzchniowy, drenaż, deszczowe studnie chłonne lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające;

- 2) dla pozostałych terenów nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, przy czym w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu powstania dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej wyłącznie przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
- 3) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni przeznaczonych pod przejazdy i postoje samochodów do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 4) dla istniejących obiektów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – 300 mm.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych rozdzielczych;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakaz stosowania linii kablowych podziemnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł energii odnawialnej, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących w procesie produkcji energię wiatru, na poziomie nie mniejszym niż 25% udziału w łącznej wartości energetycznej wszystkich paliw zużytych do wytworzenia całej dostarczanej energii elektrycznej.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych z miejskiej sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych i lokalnych źródeł ciepła,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł energii odnawialnej, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących w procesie produkcji energię wiatru, na poziomie nie mniejszym niż 15% udziału w całej dostarczanej energii cieplnej;
- 3) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z jednego źródła ciepła wielu obiektów.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów – 32 mm;
- 3) zakaz wykorzystywania zbiorników na gaz płynny.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne**:

- 1) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie **gospodarki odpadami**:

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów stałych powstających na terenie nieruchomości oraz dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym aktami prawa miejscowego z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Mińsk Mazowiecki;
- 3) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów lub instalacji służących przetwarzaniu odpadów, a także zakaz lokalizacji usług związanych z działalnością gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami na całym obszarze planu.

§ 13. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów** ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie, z wyjątkiem:

- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania niezbędnego podczas realizacji inwestycji budowlanej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **KDL, KDD, KP, KR, ZP** dopuszcza się lokalizowanie sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **U, UEP, UE, ZP** dopuszcza się lokalizowanie obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych lub wydarzeń artystyczno-rozrywkowych.

§ 14. Ustala się **wysokość stawki procentowej**, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla wszystkich terenów – 0%.

§ 15. Ustalenia dotyczące granic terenów inwestycji celu publicznego:

1. Następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) teren usług administracji oznaczony symbolem **UAA**;
- 2) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony symbolem **UB**.

2. Następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny usług edukacji oznaczone symbolami: **UE** i **UEP**;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDL** i **KDD**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

§ 16. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. W przypadku działek przeznaczonych w części pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi publiczne, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**, lub tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolem **KP**, dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MW, **2MW** ustala się:**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 1,7;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalna wysokość budynków – 17 m, z uwzględnieniem pkt 7;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 7500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami **3MW, 4MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 1,5;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 14 m z uwzględnieniem pkt 7;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4 z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 7500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **5MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające: usługi, przy czym łączny udział powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia nie może być większy niż 25%

odpowiednio powierzchni całej działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
- b) lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;

2) zakaz lokalizacji usług typu: zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny 0,1,
- b) maksymalny 2,5;

4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość budynków – 17 m;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 7000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;

2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **6MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny 0,1,
- b) maksymalny 1,3;

3) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 11 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 8000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MW-U**, **2MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług;
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
- b) budynki mieszkalno-usługowe, lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
- c) budynki usługowe;

2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych oraz usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², a także usług zdrowia – żłobek, klub dziecięcy;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny 0,1,
- b) maksymalny 1,6;

4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość budynków, z uwzględnieniem pkt 8:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 17 m,
- b) dla budynków mieszkaniowo-usługowych – 17 m,
- c) dla budynków usługowych – 14 m;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem pkt 8:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 5,
 - b) dla budynków mieszkaniowo-usługowych – 5,
 - c) dla budynków usługowych – 4;
- 8) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 4000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
- 2) 4000 m² – dla zabudowy usługowej;
- 3) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług;
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
- b) budynki mieszkalno-usługowe, lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
- c) budynki usługowe;

2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny 0,1,
- b) maksymalny 1,5;

4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15 m,
- b) dla budynków mieszkaniowo-usługowych – 14 m,

- c) dla budynków usługowych – 14 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 9000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
- 2) 9000 m² – dla zabudowy usługowej;
- 3) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług;
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 1,5;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 17 m, z uwzględnieniem pkt 8;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 4000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami **5MW-U, 6MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług;
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 2,2;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 17 m, z uwzględnieniem pkt 8;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 3500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **7MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług;
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
- b) lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 1,8;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 17 m, z uwzględnieniem pkt 8;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 4000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **8MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług;
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
- b) budynki mieszkalno-usługowe, lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, przy czym zakazuje się lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
- c) budynki usługowe;

- 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna 0,1,
 - b) maksymalna 1,9;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 14 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 3000 m² dla zabudowy usługowej,
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi, z wyłączeniem usług edukacji;
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna 0,1,
 - b) maksymalna 1,1;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 14 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

8) w części wyznaczonej na rysunku planu powierzchnię placu wymagającą specjalnego opracowania posadzki i aranżacji zieleni, przeznaczoną wyłącznie do ruchu pieszego, powiązaną z układem istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz projektowanymi ciągami komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej, z uwzględnieniem zachowania zieleni wysokiej o wysokich walorach przyrodniczych.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 3000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolami **UAA** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi administracji;
- 2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki usługowe lub budynki biurowe,
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze lub wolnostojące garaże;
- 2) zakaz lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna 0,1,
 - b) maksymalna 1,7;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 14 m,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b – 5 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych – 3,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b – 2.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 2000 m² dla zabudowy usługowej;

2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolami **UB** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) uzupełniające: nie określa się.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy:

a) budynki usługowe,

b) wolnostojące budynki gospodarcze lub wolnostojące garaże;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalna 0,1,

b) maksymalna 1,8;

3) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – odpowiednio: 14 m,

b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b – odpowiednio: 5 m;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków usługowych – 3,

b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b – 2.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

1) 6000 m² dla zabudowy usługowej;

2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolami **UE** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: usługi edukacji;

2) uzupełniające: usługi zdrowia – żłobek, usługi gastronomii, usługi kultury, usługi sportu lub rekreacji, przy czym łączny udział powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem usług zdrowia – żłobka, nie może być większy niż 45% odpowiednio powierzchni całej działki

budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki usługowe;
- 2) nakaz realizacji usług zdrowia – żłobka, klub dziecięcego – z liczbą miejsc łącznie dla minimum 30 dzieci jako lokalu lub lokali wbudowanych albo budynku usługowego;
- 3) zakaz lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna 0,1,
 - b) maksymalna 1,6;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość budynków – 14 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 3000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolami **UEP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi edukacji – szkoła podstawowa;
- 2) uzupełniające: usługi gastronomii, usługi zdrowia, usługi kultury, usługi sportu lub rekreacji, przy czym łączny udział powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia nie może być większy niż 45% odpowiednio powierzchni całej działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalna 0,1,
- b) maksymalna 1,6;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 14 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 10000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rów melioracyjny;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzona, zieleń naturalna, urządzenia wodne, kładki piesze lub rowerowe, pomosty, przy czym łączny udział powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym w nie może być większy niż 35% powierzchni terenu.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego poprzez skanalizowanie;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) uzupełniające: ciągi piesze, kładki, pomosty, sieci infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, przy czym łączny udział powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym, z wyłączeniem zbiorników retencyjnych, nie może być większy niż 15% powierzchni terenu.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zieleń urządzona, park;

2) uzupełniające: zieleń naturalna, kładki, pomosty, ciągi piesze i ścieżki rowerowe, obiekty sportu i rekreacji, w tym: boisko, tężnia, przy czym łączny udział powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym, z wyłączeniem zieleni naturalnej oraz zbiorników retencyjnych, nie może być większy niż 35% powierzchni terenu.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IC** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren ciepłownictwa;

2) uzupełniające: urządzenia, instalacje i budowle infrastruktury technicznej związane z produkcją energii cieplnej lub elektrycznej oraz zaopatrzeniem tych urządzeń, instalacji i infrastruktury do bezpiecznego i ciągłego działania w wodę użytkową, energię elektryczną lub gaz, a także obiekty zaplecza technicznego lub biurowego niezbędne do zapewnienia bezpiecznego i ciągłego działania źródeł energii cieplnej lub elektrycznej, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni użytkowej obiektów zaplecza technicznego lub biurowego realizowanych w ramach tego przeznaczenia nie może być większy niż 45% powierzchni terenu.

2. W zakresie zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość budynków nie większą niż 10 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 1,8;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2IC** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren ciepłownictwa;
 - 2) uzupełniające: urządzenia, instalacje i budowle infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę użytkową, energię elektryczną lub gaz, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział odpowiednio powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 45% powierzchni terenu.
2. W zakresie zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 1,4;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi publiczne lokalne;
- 2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zielen naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 40% powierzchni terenu.

2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

- 1) **1KDL** – droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ul. Jana Łupińskiego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
 - c) nakaz realizacji ścieżki rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - d) dopuszczenie realizacji chodnika jednostronnego;
- 2) **2KDL** – droga publiczna klasy lokalnej – projektowana, łącząca ul. Jana Łupińskiego z ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) **3KDL** – droga publiczna klasy lokalnej – projektowana, łącząca drogę 2KDL z ul. Warszawską:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 4) **4KDL** – droga publiczna klasy lokalnej – w części istniejąca ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego, na dalszym odcinku projektowana:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
 - c) nakaz realizacji ścieżki rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - d) dopuszczenie realizacji chodnika jednostronnego.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi publiczne dojazdowe;

2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 35% powierzchni terenu.

2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

1) **1KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – projektowana:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

2) **2KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – projektowana:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

3) **3KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – projektowana:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: komunikacja pieszo-rowerowa;

2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 30% powierzchni terenu.

2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

1) **1KP** – projektowany ciąg komunikacyjny:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

2) **2KP** – projektowany ciąg komunikacyjny:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

3) **3KP** – projektowany ciąg komunikacyjny:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 30% powierzchni terenu.

2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

- 1) **1KR** – projektowana droga wewnętrzna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 2) **2KR** – projektowana droga wewnętrzna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżki rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%.

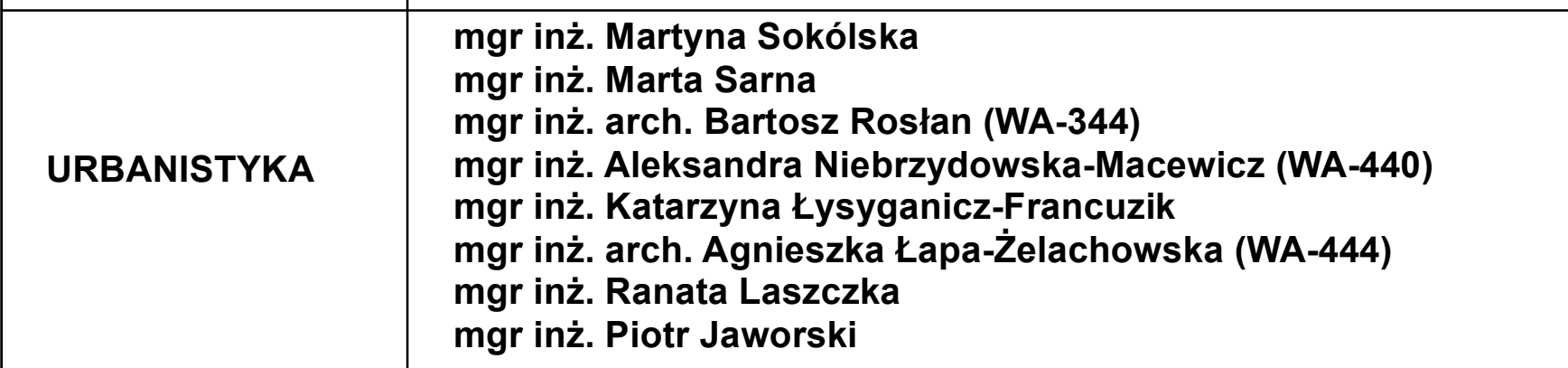
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 41. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

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

Przewodniczący Rady
Miasta

mgr Dariusz Kulma



KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
----	---

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miasta Mińsk Mazowiecki postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Mińsk Mazowiecki		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	28.07.2022	Pan (...) 05-300 Mińsk Mazowiecki	1.1 Wniosek o zmianę w tekście projektu planu § 11 ust. 10 pkt. 1 na następującą treść: „1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami MW, MW-U: minimum 1,25 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny”.	Tereny oznaczone symbolami - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; - MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	§11 ust. 10 pkt 1 W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania według następujących minimalnych wskaźników: 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami MW, MW-U: a) minimum 1,0 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m ² włącznie, b) minimum 1,25 miejsce do parkowania na 1		X		X	Zapisy dotyczące wskaźników miejsc parkingowych są od dłuższego czasu przedmiotem licznych dyskusji wśród osób zainteresowanych opracowywanymi projektami planów miejscowych w mieście Mińsk Mazowiecki. Miasto bardzo intensywnie szuka rozwiązań, które z jednej strony pozwolą zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych niezbędną do realizacji inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu, a z drugiej strony nie wywołają konfliktów społecznych i nie będą kontrowersyjne dla mieszkańców i właścicieli gruntów oraz uwzględnią możliwości zagospodarowania, uwarunkowań obsługi komunikacyjnej, parametry techniczne sąsiadujących dróg publicznych i charakter obszaru objętego planem. Wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej na obszarze objętym ww. projektem planu, jest określony na poziomie większym, niż w projektach planu opracowywanych w śródmiejskiej strefie miasta oraz jest on uzależniony od wielkości powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej. Projektowana zabudowa wielorodzinna będzie charakteryzować się stosunkowo niską maksymalną intensywnością zabudowy (na poziomie od 1,3 do 2,5) zaś wymóg realizacji minimum 70% minimalnej wymaganej, sumarycznej liczby miejsc do parkowania w garażach podziemnych ograniczy

				lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 60 m ² do 80 m ² włącznie, c) minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ² ;					uciażliwość związaną z parkowaniem samochodów na terenie planowanego osiedla. Projekt planu, przeznaczając szerokie pasy terenów: 16m i 24 m, pod prywatną komunikację dróg wewnętrznych (tereny oznaczone symbolami 1-2KR) umożliwia dodatkową realizację miejsc postojowych dla mieszkańców projektowanego osiedla. Zapis dotyczący miejsc parkingowych w obecnym brzmieniu stanowi kompromis pomiędzy zapewnieniem minimalnej liczby miejsc postojowych dla każdego lokalu mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej a możliwościami realizacji ustaleń planu w postaci inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości, władający w imieniu Skarbu Państwa znacznym obszarem objętym planem, a będący państwową osobą prawną realizującą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Prawie cały teren objęty planem jest własnością Skarbu Państwa, Miasta Mińsk Mazowiecki lub SIM Mińsk Mazowiecki Sp. z o.o. Głównym założeniem koncepcji zagospodarowania tego terenu i intencją inwestora jest utworzenie miejsca przyjaznego jego mieszkańcom, w tym również miejsca, które w pełni zaspokajają potrzeby w zakresie miejsc do parkowania.
		1.2 Wniosek o zmianę zapisu w tekście projektu w § 11 ust. 12 pkt. 1: zamiast „tytuł prawny” wpisać „tytuł własności”.	Obszar całego planu	§11 ust. 12 pkt 1 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;		X		X	Podobne zapisy wprowadzone zostały do innych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie miasta Mińsk Mazowiecki. Inwestor, realizując inwestycje, w celu uzyskania pozwolenie na budowę zobowiązany jest każdorazowo legitymować się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W myśl przepisów art. 3 ust. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.), poprzez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. Prawie cały teren objęty planem jest własnością Skarbu Państwa, Miasta Mińsk Mazowiecki lub SIM Mińsk Mazowiecki Sp. z o.o. Głównym

									założeniem koncepcji zagospodarowania tego terenu i intencją inwestora jest utworzenie miejsca przyjaznego jego mieszkańcom, w tym również miejsca, które w pełni zaspokajają potrzeby w zakresie miejsc do parkowania.
		1.3 Wniosek o wykreślenie w § 37 ust. 1 pkt. 2 słowa „komunikacyjne” oraz o wykreślenie tekstu do końca po słowach „zieleni urządzona”	Tereny oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL drogi publiczne klasy lokalnej	§37 ust. 1 pkt 2 Przeznaczenie terenu: 1)podstawowe: drogi publiczne lokalne; 2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zieleni naturalna, zieleni urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 40% powierzchni terenu.		X		X	W § 3 ust. 1 pkt 8 tekstu planu zamieszczona została definicja przeznaczenia uzupełniającego, którego zakres jest precyzowany w dalszych ustaleniach planu. Ze względu na to, że ustalenia ogólne nie określają warunków uzupełniania przeznaczenia podstawowego niezbędnym jest ich sformułowanie w ustaleniach szczegółowych poszczególnych rodzajów terenów. W związku z tym w § 37 ust. 1 pkt 2 doprecyzowano, że udział przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 40% powierzchni terenu. Przez urządzenia komunikacyjne należy rozumieć urządzenia związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem, obsługą ruchu, jak też urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą i bezpieczeństwem pieszych, rowerzystów i kierowców. Jako przykład można wskazać m.in. urządzenia techniczne, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz urządzenia takie jak przystanki autobusowe, barierki ochronne, znaki drogowe, słupki, progi zwalniające, progi podrzutowe oraz inne urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego itp.
		1.4 Wniosek o „zmianę układu komunikacyjnego 3KDL i 1KDD tak aby wjazd/wyjazd z ulicy Warszawskiej odbywał się ze skrzyżowania z ulicą 7 Pułku Ułanów Lubelskich, w celu poprawy bezpieczeństwa i płynności przewidywanego dużego natężenia ruchu kołowego”.	3KDL – droga publiczna klasy lokalnej; 1KDD – droga publiczna klasy dojazdowej	3KDL – droga publiczna klasy lokalnej – projektowana, łącząca drogę 2KDL z ul. Warszawską; 1KDD – droga publiczna klasy dojazdowej – projektowana		X		X	Droga 3KDL stanowi jeden z głównych elementów układu urbanistycznego tego terenu. Jest to ciąg komunikacyjny pełniący głównie funkcję reprezentacyjną, a jednocześnie wyprowadzającą ruch komunikacyjny na ulicę Warszawską. Jej przebieg (przez centralną część obszaru) pozwala w najbardziej optymalny sposób ukierunkować ruch z tej części obszaru planu. Droga 3KDL znajduje się w podobnych odległościach zarówno od ulicy Łopińskiego (1KDL), jak i Skrzynckiego (4KDL). Rozwiązanie to nie zostało zakwestionowane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad (zarządcę ulicy Warszawskiej) na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

2	29.07.2022	Państwo (...) 05-300 Mińsk Mazowiecki w imieniu mieszkańców w osiedla Jaśminowa w Mińsku Mazowieckim:	2.1 Wniosek o zapewnienie braku połączenia projektowanej drogi publicznej 2KDL z ul. Jaśminową.	2KDL – droga publiczna klasy lokalnej	2KDL – droga publiczna klasy lokalnej – projektowana, łącząca ul. Jana Łupińskiego z ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego:		X		X	Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, ponieważ ulica Jaśminowa znajduje się poza obszarem opracowania planu miejscowego, którego granica przebiega m.in. wzdłuż działki nr ew. 2417/76 (docelowa droga 2KDL). Jednym z podstawowych celów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie efektywnego i racjonalnego układu komunikacyjnego na danym terenie. Warto zauważyć, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ul. Jaśminowa (położona poza granicami projektu planu) nie jest bezpośrednio połączona z działką nr ewid. 2417/76, stanowiącą oś drogi 2KDL, gdyż jest zakończona placem nieprzelotowym. Kwestia połączenia projektowanej drogi 2KDL z ul. Jaśminową może być uregulowana organizacją ruchu na drogach gminnych, opracowaną przez zarządcę drogi, co nie może być ustaleniem opracowywanego planu miejscowego.
		Państwo (...)	2.2 Wniosek o zwiększenie ilości projektowanych terenów zieleni ZP na obszarze objętym projektem planu	Obszar całego planu	ZP – teren zieleni urządzonej		X		X	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kładzie duży nacisk na kwestie ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu. Obszar planu zajmuje powierzchnię około 27 ha. Na obszarze tym wyznaczone zostały trzy tereny zieleni naturalnej i jeden teren zielni urządzonej o łącznej powierzchni ponad 3 ha. Ponadto w ramach ustaleń planu wprowadzone zostały strefy zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym (łącznie ponad 0,6 ha). Dodatkowo w ramach programów realizacyjnych dróg i ciągów pieszo-rowerowych wprowadzony został nakaz realizacji szpalerów drzew w celu wytworzenia przyjaznych mieszkańcom terenów ogólnodostępnych z dużym udziałem zieleni.
		Państwo (...)	2.3a Wniosek o zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę na terenie objętym projektem planu do poziomu 50% (średnia dla wszystkich jednostek planistycznych planowanych pod	Tereny oznaczone symbolami 1)MW - tereny zabudowy mieszkaniowej	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 6MW, 1MWU, 2MW-U,		X		X	Uwaga jw. Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) projekt planu winien być sporządzany zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjęte uchwałą Nr X LIV/422/14 Rady Miasta

		Pan (...) 05-300 Mińsk Pan (...) Państwo (...) Państwo (...) Pan (...) Pani (...)	zabudowę)	wielorodz innej; 2) MW-U - tereny zabudow y mieszk iowej wielorodz innej lub usług 3) U – teren usług; 4) UAA – teren usług administr acji; 5) UB – teren usług bezpiecze ństwa i porządku publiczne go; 6) UE – teren usług edukacji; 7) UEP – teren usług edukacji – szkoła podstawo wa;	3MW-U, - minimum 40%; b) 5MW, 8MW- U – minimum 30%; c) 4MW-U – minimum 50%; d) 5MW-U, 6MW-U. 7MW-U, U – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%; e) UAA, UB, UE, UEP – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;					Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r., dla terenu oznaczonego symbolem MW/U minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Wartości minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej dla większości terenów przeznaczonych pod zabudowę są wyższe, niż wartości określone w Studium.
			2.3b Wniosek o określenie definicji wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej jako powierzchni na gruncie rodzonym	Obszar całego planu	§ 3 ust. 1 pkt 5 Ilekoć w planie jest mowa o: powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie		X		X	W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) została określona definicja terenu biologicznie czynnego. Plan miejscowy odnosi definicję powierzchni biologicznie czynnej do definicji terenu biologicznie czynnego określonej w w/w rozporządzeniu. Definicja powierzchni biologicznie czynnej o takiej treści jest powielana w innych planach miejscowych

		Państwo (...)			czynnego określonego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;					sporządzanych na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki i nie powinna modyfikować obowiązujących przepisów.
		Pani (...)	2.4 Wniosek o zaprojektowanie pasa zieleni (ZP lub ZN) o szerokości co najmniej 50 metrów wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem	Tereny oznaczone symbolami: 3MW-U, UEP, ZP, 3KDL, 7MW-U, 2KR, 8MW-u, 3KDD, 5MW, 2KDL	§ 37 ust. 2 pkt 2 2KDL – droga publiczna klasy lokalnej – projektowana, łącząca ul. Jana Łupińskiego z ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego: a) szerokość granic pasa drogowego zmienna od 24,4 m do 26,2 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu, b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni, c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;		X		X	Południowa granica obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została w naturalny sposób wyznaczona projektowaną drogą (2KDL – stanowiącą łącznik pomiędzy ulicami Łupińskiego i Skrzyneckiego), która w chwili obecnej stanowi w większości działkę drogową (użytek drogowy wg ewidencji gruntów i budynków) i nieformalnie pełni rolę drogi. W projekcie planu jej szerokość w liniach rozgraniczających została ustalona na około 25 m. W ramach realizacji drogi 2KDL istnieje obowiązek realizacji wzdłuż granic pasa drogowego obustronnych chodników oraz ścieżek rowerowych oddzielonych szpalerami drzew od jezdni i pozostałych elementów pasa drogowego. Wzdłuż tej drogi wyznaczone zostały m.in.: teren usług edukacji – szkoła podstawowa, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zieleni urządzonej. Zabudowa wielorodzinna i usługowa na tym terenie to zabudowa o 3-5 kondygnacjach, nie wyższa niż 14-17 m. Funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w odróżnieniu od np. zabudowy produkcyjnej nie jest i nie powinna być wskazywana jako uciążliwa. Wyznaczenie pasa zieleni o szerokości 50 m mogłoby być postrzegane jako niewłaściwe gospodarowanie przestrzenią, w tym przypadku w większości gruntami Skarbu Państwa lub gminy. Ponadto, działki nr ewid. 2417/72, 2417/73, 2417/77 (droga 2KDL), 2417/77 (teren UEP) oraz działka 2417/78 (tereny 2IC, 5 i 6 MW) zostały zakupione od Skarbu Państwa przez miasto Mińsk Mazowiecki z zastosowaniem 95% bonifikaty z uwagi na przeznaczenie ich pod inwestycje celu publicznego, wobec powyższego nie ma możliwości wykorzystania ww. działek na inne cele niż: budowa szkoły, budynków
		Państwo (...)								
		Pani (...)								
		Pan (...)								
		Państwo (...)								

		Pan (...)								socjalnych oraz układu komunikacyjnego do obsługi tych obiektów. W przypadku wykorzystania ww. nieruchomości na inne cele, miasto Mińsk Mazowiecki zobowiązane było by do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.
3	29.07.2022	Pani (...) 05-300 Mińsk Mazowiecki	Wniosek o przeprowadzenie procedury planistycznej w oparciu o założenia przyjęte w Programie Rozwoju Lokalnego oraz w Gminnym Programie Rewitalizacji.	Obszar całego planu				X	X	Projekt miejscowego planu zagospodarowania jest opracowywany w oparciu o procedurę planistyczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie stanowi miejscowego planu rewitalizacji (szczególnej formy planu miejscowego), o którym mowa w art. 37 f ww. ustawy. Rada gminy może, ale nie musi, uchwalić miejscowy plan rewitalizacji. Wobec powyższego, w nawiązaniu do uchwały intencyjnej w odniesieniu do opracowanego planu miejscowego, nie ma obowiązku sporządzenia i publikacji wizualizacji projektowanych rozwiązań planu rewitalizacji, składające się co najmniej z koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, modelu struktury przestrzennej tego obszaru oraz widoków elewacji, o których mowa w art. 37 g ustawy. Mimo to, koncepcja zagospodarowania terenu b. poligonu, opracowana przez członków Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej przy Urzędzie Miasta Mińsk Mazowieckim na potrzeby pozyskania środków z Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Norweskiego Mechanizmu Finansowego, była wzorcem i kierunkiem do opracowania urbanistycznych założeń opracowywanego planu miejscowego. Program „ROZWÓJ LOKALNY”, został przyjęty jako propozycja projektu Zarządzeniem NR 422/174/20 Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przyjęcia Kompletniej Propozycji Projektu wraz z załącznikami do złożenia wniosku w ramach programu "ROZWÓJ LOKALNY", współfinansowanego ze środków Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Norweskiego Mechanizmu Finansowego 2014-2021". Z uwagi na brak pozyskania środków z Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru

										Gospodarczego i Norweskiego Mechanizmu Finansowego, część działań zaplanowanych w ww. programie jest realizowania w oparciu środki zewnętrzne, jednak dla części działań niezbędne są dalsze działania ukierunkowane na pozyskanie funduszy na ich realizację. Nie mniej jednak, opracowywany projekt planu miejscowego dla terenu po dawnym poligonie wojskowym, w pełni wpisuje się w założenia programu „ROZWÓJ LOKALNY” poprzez: zawarcie partnerstwa z KZN stwarzającego dogodne warunki do życia i pracy z odpowiednią infrastrukturą techniczną i społeczną oraz z poszanowaniem najnowszych trendów w urbanistyce i opracowanie nowego planu we współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości w celu uniknięcia chaosu urbanistycznego, ponieważ obecnie obowiązujący plan uchwalony w 2004 r. stracił już na swojej aktualności. Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta Mińsk Mazowiecki do roku 2025, przyjęty uchwałą nr XXVII.250.2017 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 6 marca 2017 r., stanowi wieloletni plan działań w sferze przestrzeni, urządzeń technicznych, społeczeństwa i gospodarki, zmierzający do wyprowadzenia danego obszaru zdegradowanego z sytuacji kryzysowej oraz stworzenia warunków do jego dalszego rozwoju. Nie jest to akt prawa miejscowego, tylko plan działania wskazujący szereg przedsięwzięć, będących zbiorem pomysłów różnych interesariuszy obszaru rewitalizacji. GPR wyznacza cele szczegółowe i kierunki działań, które mogą być realizowane w formie projektów, ale dopiero po uwzględnieniu środków finansowych w budżecie miasta (nie ogranicza osiągnięcia danego kierunku działania przez zawężenie do konkretnej metody czy procedury jej osiągnięcia). Opracowany plan miejscowy jest zgodny z założeniami GPR i daje ramy do realizacji działania określonego jako „Rozwój funkcji miejskich na terenie byłego poligonu”, w tym budowę osiedla domów socjalnych z infrastrukturą techniczną oraz budowę szkoły podstawowej. Podsumowując, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wkomponowuje się w założenia obu
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										dokumentów. W wyniku realizacji ustaleń planu możliwe będzie racjonalne zagospodarowanie terenu przy jednoczesnym respektowaniu walorów środowiskowych i krajobrazowych. Projekt planu przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokich walorach estetycznych, wykształcenie bogatego układu komunikacyjnego, pełniącego jednocześnie funkcjonalne przestrzenie ogólnodostępne oraz zapewnienie wszystkich niezbędnych do jego funkcjonowania usług (w tym oświaty i kultury – Centrum Aktywności Lokalnej) i obszarów zieleni.
4	29.07.2022	Pan (...) 05-300 Mińsk Mazowiecki	4.1 Wniosek o „taką zmianę przebiegu drogi 2KDL aby zrównać ją z połączeniem z ul. Łupińskiego, a powstały w ten sposób pas ziemi o szerokości 30-40 m przeznaczyć na teren zieleni izolacyjnej powstałej z nasadzeń zastępczych oraz przesadzeń wynikających z ustaleń tego planu”.	2KDL – droga publiczna klasy lokalnej	§ 37 ust. 2 pkt 2 2KDL – droga publiczna klasy lokalnej – projektowana, łącząca ul. Jana Łupińskiego z ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego: a) szerokość granic pasa drogowego zmienna od 24,4 m do 26,2 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu, b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni, c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;				X	X Południowa granica obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została w naturalny sposób wyznaczona projektowaną drogą (2KDL – stanowiącą łącznik pomiędzy ulicami Łupińskiego i Skrzyneckiego), która w chwili obecnej stanowi w większości działkę drogową (użytek drogowy wg ewidencji gruntów i budynków) i nieformalnie pełni rolę drogi. W projekcie planu jej szerokość w liniach rozgraniczających została ustalona na około 25 m. W ramach realizacji drogi 2KDL istnieje obowiązek realizacji wzdłuż granic pasa drogowego obustronnych chodników oraz ścieżek rowerowych oddzielonych szpalerami drzew od jezdni i pozostałych elementów pasa drogowego. Wzdłuż tej drogi wyznaczone zostały m.in.: teren usług edukacji – szkoła podstawowa, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zieleni urządzonej. Zabudowa wielorodzinna i usługowa na tym terenie to zabudowa o 3-5 kondygnacjach, nie wyższa niż 14-17 m. Funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w odróżnieniu od np. zabudowy produkcyjnej nie jest i nie powinna być wskazywana jako uciążliwa. Wyznaczenie pasa zieleni o szerokości 50 m mogłoby być postrzegane jako niewłaściwe gospodarowanie przestrzenią, w tym przypadku w większości gruntami Skarbu Państwa lub gminy. Droga 2KDL wyznaczona została częściowo kosztem działek nr ew.: 2417/14 (teren usług edukacji – szkoła podstawowa), 2417/78 (teren

									zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – budownictwo komunalne), a także z uwzględnieniem podziału geodezyjnego działki ew. nr 2417/75. Brak istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wskazanych pod funkcję mieszkaniową w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, graniczącym z obszarem opracowania od strony południowej (uchwała nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki) na działkach bezpośrednio przylegających do projektowanej drogi 2KDL. Jednym z podstawowych celów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie efektywnego i racjonalnego układu komunikacyjnego na danym terenie. Ulica Jaśminowa znajduje się poza obszarem opracowania planu miejscowego, którego granica przebiega m.in. wzdłuż działki nr ew. 2417/76 (docelowa droga 2KDL). Ponadto, działki nr ewid. 2417/72, 2417/73, 2417/77 (droga 2KDL), 2417/77 (teren UEP) oraz działka 2417/78 (tereny 2IC, 5 i 6 MW) zostały zakupione od Skarbu Państwa przez miasto Mińsk Mazowiecki z zastosowaniem 95% bonifikaty z uwagi na przeznaczenie ich pod inwestycje celu publicznego, wobec powyższego nie ma możliwości wykorzystania ww. działek na inne cele niż: budowa szkoły, budynków socjalnych oraz układu komunikacyjnego do obsługi tych obiektów. W przypadku wykorzystania ww. nieruchomości na inne cele, miasto Mińsk Mazowiecki zobowiązane było by do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.
		4.2 Wniosek o likwidację terenów oznaczonych symbolem 1KP, 2KP i 3KP	1KP, 2KP, 3KP - komunikacja pieszo-rowerow	§ 39 ust.1 Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KP, 2KP, 3KP ustala się:		X		X	Układ komunikacyjny, w tym układ ciągów pieszo-rowerowych został zaprojektowany w taki sposób, aby w jak największym stopniu umożliwić mieszkańcom i użytkownikom tego terenu przemieszczanie się pomiędzy poszczególnymi przestrzeniami, w szczególności pomiędzy terenami zieleni. Szerokości w liniach

				a	1.Przeznaczenie terenu: 1)podstawowe: komunikacja pieszo-rowerowa; 2)uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zielen naturalna, zielen urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 30% powierzchni terenu.					rozgraniczających tych terenów pozwalają na realizację przestrzeni ogólnodostępnych o wysokich walorach estetycznych. Tereny oznaczone symbolami 1KP, 2KP, 3KP mają pełnić poza komunikacyjną również funkcję rekreacyjną, wypoczynkową. W ramach tych terenów należy zrealizować obustronne rzędy drzew i zachować stosunkowo wysoki współczynnik powierzchni biologicznie czynnej.
			4.3 Wniosek o „doprecyzowanie znaczenia słów » doboru gatunkowego oraz siedliskowego« zamiast delegacji do niesprecyzowanych »przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody«” oraz o „enumeratywne doprecyzowanie gatunków drzew wysokich (oraz ich pokroi), które pozostają do zachowania a pozostałe zwolnić z obowiązku dalszego przesadzania w coraz inne miejsce”	Obszar całego planu	§ 7 ust. 1 pkt 3 lit. b W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni w obszarze planu ustala się ochronę i kształtowanie zieleni w granicach pasa drogowego dróg publicznych poprzez: (lit. b) w przypadku konieczności usunięcia istniejących drzew lub wymiany zdegradowanego drzewostanu, zaleca się ich przesadzenie w inne miejsce lub		X		X	Zakres przedmiotowy oraz tryb sporządzania aktów prawa miejscowego, jakim są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego reguluje szereg aktów prawnych wyższego rzędu, w szczególności ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ sporządzający plan miejscowy jest ściśle związany obowiązującymi regulacjami prawnymi. Enumeratywne wskazanie gatunków stanowiłoby przekroczenie władztwa planistycznego gminy, co mogłoby skutkować stwierdzeniem nieważności przedmiotowego planu. Ponadto tworzenie prawa nienormatywnego lub o charakterze iluzorycznym, pozornie możliwym do realizacji, lub do którego wyegzekwowania nie istnieją przepisy prawa materialnego (tzw. „martwe prawo”) jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej oraz sprzeczne ze standardem konstytucyjnym (naruszeniem zasady ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa). W konsekwencji zostałoby, jako bezprzedmiotowe i niewykonalne, wyeliminowane z obrotu prawnego przez organy

				stosowanie nasadzeń zastępczych zieleni wysokiej, kontynuując zasady doboru gatunkowego i siedliskowego, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. § 7 ust. 1 pkt 4 lit. a W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni w obszarze planu ustala się ochrony zieleni (lit. a) na całym obszarze planu ustala się obowiązek możliwie maksymalnej ochrony istniejącej zieleni wysokiej, szczególnie poprzez jej zachowanie, kształtowanie, wkomponowanie lub jej uzupełnienia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.					nadzoru nad aktami prawa lokalnego, do których niewątpliwie należy plan miejscowy. Szczegółowa inwentaryzacja układów zieleni i projektowane ich ukształtowanie następuje na etapie sporządzania projektu budowlanego jako elementu części składowej projektu zagospodarowania terenu (PZT), a także w ramach wniosku o uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew. W postępowaniu o uzyskanie ww. zgody właściwy organ może nakazać wykonanie kompensacji przyrodniczej w postaci nasadzeń zastępczych. Dokonuje wówczas analiz w zakresie doboru odpowiednich gatunków drzew do określonych siedlisk oraz innych uwarunkowań.
		4.4 Wniosek o uwzględnienie w projekcie planu większego obszaru	Obszar całego planu, szczególnie	3KDL – droga publiczna klasy lokalnej – projektowana,		X		X	Granice sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ustalone w uchwale nr XXXIII.312.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 września

			miasta, zwłaszcza w zakresie obsługi komunikacyjnej przez m. in. uwzględnienie dojazdów do dworca PKP Anielina oraz dojazdu dzieci do szkoły z terenu wsi Targówka w Gminie Mińsk Mazowiecki przez ul. Jaśminową, która nie posiada parametrów do obsługi ruchu kołowego o takim natężeniu oraz poprzez przeprojektowanie drogi oznaczonej symbolem 3KDL tak, aby trafiała w skrzyżowanie ul. 7 Pułku Ułanów Lubelskich	ie 3KDL – droga publiczna klasy lokalnej;	łącząca drogę 2KDL z ul. Warszawską						2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki. Zwiększenie obszaru opracowania wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia procedury planistycznej od początku, w tym z podjęciem przez organ stanowiący nowej uchwały intencyjnej.
--	--	--	---	---	-------------------------------------	--	--	--	--	--	--

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, zostały określone w uchwale w sprawie uchwalenia planu miejscowego, w tym w części graficznej, stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Miasta Mińsk Mazowiecki zapisano w planie inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmującego:
 - 1) zapewnienie zjazdu z drogi krajowej (ul. Warszawskiej) dla nowoprojektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 3KDL;
 - 2) przebudowę istniejących dróg lokalnych;
 - 3) budowa nowoprojektowanych: dróg lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo-rowerowych;
 - 4) budowę budowa nowoprojektowanych dróg lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo-rowerowych;
 - 5) zagospodarowanie terenów komunikacji: drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in. chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenie zieleni przyulicznej, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem oraz urządzenia ochrony terenów przyległych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmujących:
 - 1) rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej;
 - 3) budowę kanalizacji deszczowej;
 - 4) rozbudowę sieci ciepłowniczej.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych miasta.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1. Wydatki z budżetu miasta zgodnie z uchwałą budżetową.

2. Finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
 - 1) dotacji unijnych,
 - 2) dotacji z funduszy krajowych,
 - 3) innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek).
3. Udziału inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych miasta.

Realizacja inwestycji, ich planowanie, przygotowanie i koordynacja będzie odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym przepisy branżowe oraz Prawo zamówień publicznych. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowanie przebiegać będzie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach miasta.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
XLIX.440.2022
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 12 września 2022 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

Uzasadnienie
z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
części miasta Mińsk Mazowiecki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – zwanej dalej „ustawą”, w związku z uchwałą Nr XXXIII.312.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, której podjęcie poprzedzone zostało, stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy, wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami nw. Studium.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zasady i tryb jego sporządzania oraz procedurę formalno-prawną określają przepisy ww. ustawy, a także powiązane z nimi przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wraz z projektem uchwały sporządzono opracowanie ekofizjograficzne i dwie prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Planem objęto obszar zlokalizowany we wschodniej części miasta, pomiędzy ulicami: Warszawską, Jana Łupińskiego, Ppłk. Mariana Skrzyneckiego oraz ulicą bez nazwy (wzdłuż południowej granicy planu miejscowego). Obszar sporządzonego planu obejmuje powierzchnię około 27 ha. Na obszarze całego planu nie występuje intensywna zabudowa. Południowo-wschodnią część obszaru, na którym sporządzany jest plan, stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zewnętrznymi urządzeniami i instalacjami służącymi zaopatrzeniu tych budynków w ciepło, po stronie północno zachodniej – zabudowa usług administracji publicznej. Natomiast pozostałe fragmenty obszaru planu, tj. północny, centralny i południowy, stanowią tereny niezabudowane, nieużytkowane, obejmujące głównie tereny zieleni i wód powierzchniowych. Na północ od analizowanego obszaru zlokalizowane są tereny ogródków działkowych, a na zachód od nich – wojskowe tereny zamknięte. Na

południe i wschód od granic sporządzonego aktu prawa miejscowego występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której towarzyszą często wolnostojące garaże i budynki gospodarcze. W kierunku centrum miasta znajduje się bardziej intensywna zabudowa, głównie usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna. Wschodnia granica obszaru planu ma tożsamy przebieg ze wschodnią częścią granicy administracyjnej Miasta, będącej jednocześnie na tym odcinku granicą Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Główny cel opracowania projektu planu to przede wszystkim określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów dla realizacji, we współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości, zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na racjonalnym wykorzystaniu terenu po nieczynnym poligonie wojskowym poprzez utworzenie w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i społeczną oraz układem komunikacyjnym.

CZĘŚĆ A

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy, w sporządzanym planie uwzględnia się:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu w całości objęty jest ustaleniami planu miejscowego, który został sporządzony w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, lecz zachowuje moc ze względu na przepisy obowiązującej ustawy z 2003 r., zatwierdzony uchwałą nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 223 z dnia 3 września 2004 r., poz. 5975). Powyższy plan ustala przeznaczenie terenu objętego projektem planu w dwojaki sposób: tymczasowo usługi specjalne, a po ich wycofaniu mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe oraz usługi nieuciążliwe (w północno wschodnim narożniku obszaru objętego projektem planu) – „stacja paliw oraz usługi obsługi komunikacji jako preferowane przeznaczenie podstawowe”; niedostatecznie precyzyjnie określa warunki i zasady zagospodarowania, nie zawiera ustaleń w zakresie m.in. wskaźnika intensywności zabudowy.

Stosownie do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Mińsk Mazowiecki, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r., w granicach sporządzanego planu określono następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

-tereny mieszkaniowo – usługowe, obejmujące przeważającą część obszaru sporządzanego planu,

-tereny ważniejszych dróg gminnych (wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu),

-tereny rowów (wzdłuż fragmentu południowo wschodniej granicy obszaru planu).

Studium postuluje przeznaczenie niemalże całego obszaru objętego planem na tereny mieszkaniowo-usługowe, stanowiące rezerwę terenów pod zabudowę po dawnym poligonie wojskowym.

W kontekście powyższych warunków, nadrzędnym celem jest ukształtowanie harmonijnego przestrzennego układu mieszkaniowo-usługowego nowego osiedla o czytelnej kompozycji przestrzennej, projektowanego w ramach współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości polegającej na realizacji modelowego, zrównoważonego osiedla mieszkaniowego tzw. Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej. Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru planu są zdefiniowane przez projektowaną zabudowę. Projekt planu zakłada jej realizację poprzez wskazanie spójnych zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym: określenie przeznaczenia terenów, ustalenie linii zabudowy, odpowiednich parametrów dla zabudowy (w szczególności wysokości i intensywności zabudowy, a także określenie kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów, a także udziału powierzchni biologicznie czynnej). Wprowadzono również zasady i warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych oraz zasady kształtowania terenów komunikacji. Ponadto ustalono zasady ochrony i kształtowania: ładu przestrzennego oraz krajobrazu, także służące ochronie walorów architektoniczno-krajobrazowych, takie jak rejony lokalizacji rzędów drzew, pasy zieleni naturalnej wzdłuż drogi krajowej nr 92 – ul. Warszawskiej.

2.Wymagania ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W granicach analizowanego terenu, brak jest obiektów lub obszarów objętych ochroną na mocy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej położone tereny podlegające ochronie to Miński Obszar Chronionego Krajobrazu, którego granice położone są na styku granic administracyjnych miasta i w części pokrywają się z granicami sporządzonego planu miejscowego. Jego utworzenie datuje się na 1986 rok, a aktualnie obowiązujący akt prawa, precyzujący granice ww. obszaru o powierzchni ponad 32 tys. ha to Uchwała Nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. Najbliższe obszary objęte ochroną sieci Natura 2000 znajdują się w odległości około 10 km od analizowanego obszaru („Dolina Środkowego Świdra” kod

PLH140025), natomiast najbliższe pomniki przyrody znajdują się w zabytkowym Parku Dernałowiczów.

Zieleń na obszarze opracowania obejmuje głównie kompleks leśny z kilkoma polanami o charakterze wypoczynkowym, na którym nie jest prowadzona gospodarka leśna.

Zgodnie z „Inwentaryzacją dendrologiczną drzew i krzewów”, przeprowadzoną na zlecenie Krajowego Zasobu Nieruchomości w 2019 roku i zaktualizowaną w kwietniu 2022 roku, drzewostan jest zróżnicowany wiekowo i gatunkowo: dominuje topola i brzoza brodawkowata, których udział w składzie gatunkowym to ponad 30%. Udział każdego z pozostałych kilkunastu gatunków (m.in. dąb szypułkowy, olsza czarna, robinia akacjowa, klon, lipa, dąb bezszypułkowy, sosna zwyczajna) nie przewyższa 11%. Ogólny stan zinwentaryzowanych drzew można wskazać jako dość dobry, ponieważ stan zachowania jedynie około 15% osobników został określony jako „średni” lub „zły”. Część drzew z wskazanych jako posiadających „stan dobry” ma ubytki w korze, połamane gałęzie, jest częściowo suche, martwe, popękane, zniszczone w wyniku pożaru lub innych zjawisk. W pobliżu ulicy Warszawskiej w obszarze opracowania występują bogate, wiekowe drzewostany, a wśród nich pojedyncze, cenne przyrodniczo egzemplarze drzew, w tym: jesion, dąb, brzoza, zwykle o średnim stanie zdrowia. Ponadto w opisywanym terenie autor ww. opracowania zidentyfikował kilkadziesiąt drzew o charakterze pomnikowym. Jednakże przeprowadzona w grudniu 2021 r. wizja terenowa nie potwierdziła istnienia takich okazów w ww. lokalizacji, toteż wskazano na konieczność ponownej inwentaryzacji w celu waloryzacji przyrodniczej, zachowania i ochrony cennych drzew o charakterze pomnikowym, która została wykonana w kwietniu 2022 roku. W ramach tego opracowania zostały wskazane drzewa do zachowania i ochrony (5 okazów), o szczególnych walorach przyrodniczych, co uwzględniono w ustaleniach projektu planu miejscowego.

Teren objęty analizą może stanowić komplementarny element systemu przyrodniczego miasta. W części tekstowej planu zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zieleni, a na rysunku planu wskazano drzewa do zachowania. Wymagania ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan spełnia także poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z nielicznymi wyjątkami wynikającymi z przepisów odrębnych), zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, a także zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. W zakresie gospodarowania wodami ustalono zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu. W toku prac nad planem stwierdzono brak

występowania gruntów rolnych bądź leśnych, stąd nie wprowadzono do planu ustaleń dotyczących ich ochrony.

W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w szczególności ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, uciążliwościami hałasowymi i innymi, odwołano się do obowiązujących przepisów prawa. Natomiast w kwestii ochrony powietrza ustalono nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii w zakresie ogrzewania budynków, zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym uchwałami sejmiku województwa mazowieckiego.

Warunki środowiskowe w części obszaru mogą stwarzać utrudnienia natury technicznej w zagospodarowaniu ze względu na właściwości fizyczne i mechaniczne gruntów, wymagając zaplanowania większych nakładów finansowych.

Obszar sporządzanego planu zlokalizowany jest poza historycznym centrum miasta. W granicach opracowania nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ani Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym stanowiska archeologiczne.

W projekcie planu zawarto zapisy obligujące do kształtowania zabudowy w taki sposób, aby uwzględnić potrzeby osób, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności umożliwić im korzystanie z terenów, obiektów, urządzeń i budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej. Dodatkową przesłanką spełnienia powyższego wymogu jest ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz zapewnienia tym osobom dostępności terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej.

3. Walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni

Na dzień sporządzenia planu miejscowego przeważająca powierzchnia jego obszaru jest niezagospodarowana, stanowiąc głównie nieużytki po likwidacji poligonu wojskowego. Konsekwencją wejścia w życie aktu prawa i realizacji ustaleń będzie wzrost wartości ekonomicznej i użytkowej przekształcanej przestrzeni. Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają przede wszystkim z procesów tworzenia przestrzeni o charakterze miejskim, opartej o kwartały zabudowy, rozwoju usług komercyjnych szczególnie niezbędnych do obsługi mieszkańców tej zabudowy oraz na utrzymaniu istniejących dróg publicznych, a także realizacji niezbędnych elementów tego układu, jako działań sprzyjających wzrostowi walorów ekonomicznych. W planie wyznaczono również grunty pod funkcje usług edukacji oraz w małym fragmencie pod zielen naturalną i urządzoną, w tym obejmującą tereny wód powierzchniowych. Brak jest publicznych placówek zdrowia i kultury, możliwa jest jednakże ich realizacja w

oparciu o zapisy projektu planu miejscowego w ramach terenów o innych wiodących funkcjach. Wskazano tereny pod lokalizację ścieżek rowerowych, w powiązaniu docelowo z układem zewnętrznym, a także tereny komunikacji pieszo-rowerowej oraz ciąg pieszo-rowerowy. Dla prawidłowej ekonomiki przestrzeni istotna jest poprawa warunków zagospodarowania obszaru w ciągu najbliższych lat od uchwalenia planu poprzez: stworzenie odpowiednich warunków do powstawania nowej zabudowy o wysokich walorach estetycznych i użytkowych (w tym ustalenia dotyczące określania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów, jak również „zakaz umieszczania na elewacjach budynków paneli słonecznych, wyrzutni powietrza, klimatyzatorów, anten, w tym satelitarnych i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku”), efektywniejsze wykorzystanie infrastruktury miejskiej oraz jej dalszą rozbudowę lub modernizację, wspomagając procesy zwiększania walorów ekonomicznych i wartości nieruchomości.

4. Prawo własności

Struktura własnościowa obszaru projektu planu miejscowego jest dość jednorodna – wszystkie grunty stanowią własność publiczną. Wyjątek stanowi teren o nieuregulowanym stanie prawnym (właściciel nieustalony) – wód powierzchniowych śródlądowych, którego udział powierzchniowy kształtuje się na poziomie 0,3% całego obszaru objętego planem. Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone zostały grunty publiczne, w tym część stanowiąca własność Miasta. Działki miejskie znajdują się przede wszystkim pod istniejącymi drogami publicznymi lub terenami usług edukacji – projektowanej szkoły podstawowej, a także w obrębie istniejącego socjalnego osiedla mieszkaniowego. W obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji komunikacyjnych na gruntach prywatnych. Wytworzenie docelowego układu komunikacyjnego nastąpi w oparciu o istniejące (urządzone, nieurządzone lub częściowo urządzone) gminne drogi publiczne, a także o drogi nowo projektowane leżące na obszarach stanowiących własność Skarbu Państwa lub SIM Mińsk Mazowiecki Sp. z o.o. Ze względu na to, że większość terenów przeznaczonych pod nowe drogi stanowi własność Skarbu Państwa lub Miasta trudno na tym etapie przesądzić, czy (i ewentualnie w jakiej wysokości) gmina poniesie koszty związane z pozyskaniem tych gruntów. Na dzień sporządzenia projektu planu miejscowego prawdopodobnie nowo projektowane drogi będą realizowane w oparciu o ustalenia art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, a zatem podmiotem odpowiedzialnym za realizację dróg na tym terenie będzie SIM Mińsk Mazowiecki Sp. z o.o. Realizacja tych dróg nie obciąży bezpośrednio budżetu miasta. Natomiast ostateczne decyzje i koszty ewentualnego przekazania nie-miejskich gruntów publicznych na rzecz samorządu gminnego będą następowały w razie zaistnienia stosownych okoliczności lub woli zainteresowanych podmiotów.

5. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa

Projekt planu w trybie przewidzianym ww. ustawą z 2003 r. przed etapem wyłożenia do publicznego wglądu podlegał uzgodnieniom z właściwymi organami o kompetencjach z zakresu ochrony granic, bezpieczeństwa wewnętrznego i porządku publicznego. Na obszarze objętym planem brak jest terenów zamkniętych. W północno zachodniej części obszaru planu realizowana jest zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (placówka Komendy Policji). Jedynymi elementami mogącymi mieć wpływ (choć bardzo niewielki) na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa są wprowadzone ograniczenia w sposobie użytkowania i zagospodarowania działek położonych pod drogami publicznymi (istniejącymi i projektowanymi do realizacji), a także sieci i urządzeń technicznych położonych w pasach drogowych, poprzez dostosowanie ich parametrów do działań w sytuacjach zagrożenia. Ponadto dopuszczono lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych. Istotne znaczenie posiada również ograniczenie wysokości zabudowy ze względu na położone w promieniu około 1,5 km od granic miasta wojskowe lotnisko „I Pułku Lotnictwa Myśliwskiego „Warszawa” w Janowie.

6. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze objętym planem, pod działalność publiczną (użytkowanie publiczne) wskazano tereny dróg publicznych, tereny ciągów pieszo-rowerowych, tereny usług edukacji, infrastruktury technicznej oraz tereny zieleni urządzonej, wyznaczając je liniami rozgraniczającymi. Potrzeby interesu publicznego są zabezpieczone poprzez adaptację zieleni bądź jej odtworzenie i uzupełnienie, a także dostosowanie terenów i obiektów lub urządzeń, w tym ciągów komunikacyjnych, pełniących funkcje publiczne do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W planie zapewniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, rezerwując na ich rozbudowę tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dopuszczając lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci infrastruktury technicznej i przyłączy poza liniami rozgraniczającymi ulic, jeżeli nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z obowiązującymi przepisami prawa.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustalono obowiązek zaopatrzenia całego obszaru planu z miejskiej sieci wodociągowej, dopuszczając jej przebudowę i remont. Wynika to z faktu położenia w najbliższym otoczeniu istniejącej sieci wodociągowej. Istniejąca i docelowo rozbudowana w przyszłości sieć wodociągowa zapewni odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Tryb sporządzania planu określa ww. ustawa z 2003 r., natomiast przebieg procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Ustawa 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.

Realizowanie tej procedury rozpoczęto od publikacji ogłoszeń i zawiadomień w prasie, na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej urzędu (www.mminskmazsiedlce.pl, w zakładce planowanie przestrzenne) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Mińsk Mazowiecki, informując o przystąpieniu do sporządzania projektu planu i zbieraniu wniosków. Kolejnym krokiem, zapewniającym udział w pracach nad projektem planu, było jednokrotne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej w ramach tego wyłożenia, a w dalszym etapie nastąpiło złożenie uwag do przedmiotowego planu (przez cztery podmioty) i ich rozpatrzenie przez organ sporządzający. Ponadto osoby zainteresowane udziałem w pracach nad projektem planu mogły uczestniczyć w pracach Komisji Radnych, a także w Sesji Rady Miasta, na której przedłożono projekt uchwały w sprawie planu miejscowego.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utworzono dane przestrzenne w postaci elektronicznej – wektorowej w zakresie zgodnym z wymogami ww. przepisów, które mają na celu zapewnienie dostępu do kompleksowych informacji o ustaleniach planu miejscowego w zakresie określonym w art. 67a ust. 3 – minimalnym zakresie utworzono w sposób zgodny z wymogami przepisów odrębnych, w tym wykonawczych.

9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury oraz poprzez publikowanie na stronach internetowych miasta ogłoszeń i zawiadomień, a także materiałów ustawowo wymaganych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, w tym części tekstowej i graficznej projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Mieszkańcy mają także dostęp do innych opracowań, związanych z prowadzoną procedurą, w tym także do prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, także w postaci analogowej w siedzibie urzędu.

10. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania

terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Przy ustalaniu przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny z pełnym poszanowaniem interesu prywatnego, co w wielu aspektach zostało już opisane wyżej. Niezbędne było podjęcie wszelkich działań umożliwiających stworzenie przestrzeni o charakterze miejskim i zapewnienie prawidłowej obsługi technicznej i komunikacyjnej tej części miasta.

Burmistrz jako sporządzający plan miejscowy na etapie projektowym rozpatrzył wnioski osób fizycznych oraz organów i instytucji biorących udział w procesie uzgadniania i opiniowania projektu, a także rozpatrzył uwagi złożone w późniejszym etapie sporządzania.

W celu realizacji projektu rządowego w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej sporządzono szereg analiz oraz wykorzystano wiele opracowań, w szczególności:

- analiza struktury własności,
- inwentaryzacja zieleni wraz z jej aktualizacją,
- inwentaryzacja urbanistyczna,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki.

Szczególnie istotnym pod względem ważenia interesu publicznego i prywatnego aspektem było sformułowanie zapisów równoważących potrzeby zagospodarowania omawianych terenów w kierunku mieszkaniowo-usługowym z niezbędnym zapleczem komunikacyjno-technicznym z walorami istniejącej błękitnej i zielonej infrastruktury, szczególnie drzew o wysokich walorach przyrodniczych.

11. Sytuowanie nowej zabudowy, poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

Dopuszczając sytuowanie nowej zabudowy, organ uwzględnił wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w celu tworzenia przestrzeni o charakterze miejskim, kontynuując zabudowę w formie kwartałów zabudowy,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej poprzez dogęszczenie istniejącego układu przestrzennego,

-zapewnienie mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych
lokalizowanie usług w harmonii z zabudową mieszkaniową,

-stosowanie rozwiązań przestrzennych w oparciu o istniejący oraz
rozbudowywany układ dróg publicznych, a także terenów komunikacji
wewnętrznej, ułatwiających bezpieczne przemieszczanie się pieszych i
rowerzystów,

-dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy szczególnie w zasięgu
istniejącej bądź modernizowanej infrastruktury technicznej oraz sieci
komunikacyjnej,

-uzupełnianie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno –
przestrzennej.

CZĘŚĆ B

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki oraz obowiązujących
planów miejscowych, została przeprowadzona przez Burmistrza miasta Mińsk
Mazowiecki w 2018 r. i przyjęta przez Radę Miasta dnia 15 października 2018 r.
dwoma odrębnymi uchwałami, odpowiednio: Nr XLV.441.2018 i XLV.440.2018.

Dokumenty te zawierają postulat wykonania planu miejscowego na tym
obszarze, zwłaszcza biorąc pod uwagę stosunkowo dużą liczbę wniosków o
zmianę planu, a także niezgodność dotychczas obowiązujących ustaleń
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki,
uchwalonego w 2004 roku, z obowiązującym Studium. W niniejszym kontekście
zaistniała potrzeba sukcesywnego sporządzania planów miejscowych wielu części
miasta, w tym nieurbanizowanych terenów byłego poligonu wojskowego. Należy
stwierdzić zgodność planu z powyższą analizą. Zakres zmian wprowadzonych na
przedmiotowym obszarze, nie powoduje powstania konfliktu w zakresie
zagospodarowania przestrzennego miasta, które zostały ujęte w przedmiotowej
analizie. Brak również naruszenia wskazań i zaleceń zawartych w analizie dla
tego obszaru.

CZĘŚĆ C

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY

Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu ma na celu
oszacowanie kosztów realizacji inwestycji celu publicznego wskazanych w
projekcie planu, należących do zadań własnych Miasta Mińsk Mazowiecki, a także
oszacowanie spodziewanych dochodów i kosztów wynikających z zapisów planu.
Granice przedmiotowego planu obejmują działki ewidencyjne, które w prawie 25

% stanowią mienie komunalne, przy ponad 75 % udziale własności Skarbu Państwa (bądź spółek z udziałem Skarbu Państwa). Wydatki po stronie miasta z realizacji planu nie będą zatem wiązać się z koniecznością wykupu gruntów pod inwestycje celu publicznego podmiotów prywatnych, lecz budową infrastruktury technicznej oraz pozostałymi kosztami związanymi z uchwaleniem planu. Główny element obciążający budżet gminny stanowi realizacja zabudowy na terenach usług edukacji – szkoły podstawowej i przedszkola.

Podstawowym składnikiem wzrostu dochodów do budżetu Miasta w związku z uchwaleniem niniejszego projektu planu będzie przyrost wpływów z tytułu podatku lokalnego od gruntów i budynków, a także z czynności cywilnoprawnych. Natomiast renta planistyczna nie wpłynie na finanse publiczne, ponieważ wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy, ustalono w projekcie przedmiotowego planu miejscowego na poziomie 0% dla wszystkich terenów. Prawdopodobnie również nie będą miały miejsca wpływy do budżetu miasta wynikające z tytułu opłaty adiacenckiej.

CZĘŚĆ D

PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXIII.312.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 września 2021 r., spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa, w tym nie narusza zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki. Projekt może być przedłożony Radzie Miasta Mińsk Mazowiecki do uchwalenia. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu i wejściu aktu prawa miejscowego w życie będzie stanowił należyłą podstawę merytoryczną i formalną do wydawania decyzji administracyjnych.

UCHWAŁA NR LXXIII.645.2024
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 17 kwietnia 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w zw. 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 uchwałą Nr LXII.544.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIX.440.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 12 września 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r. poz. 10950), w dalszej części uchwały zwanej "zmianą planu", stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r.

§ 2. W uchwale Nr XLIX.440.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 12 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 19 ust. 2 pkt 2 skreśla się wyrazy: ", a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²";
- 2) w § 21 ust. 2 pkt 2 skreśla się wyrazy: "oraz usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²";
- 3) w § 22 ust. 2 pkt 2 skreśla się wyrazy: ", a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²";
- 4) w § 23 ust. 2 pkt 2 skreśla się wyrazy: ", a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²";

- 5) w § 24 ust. 2 pkt 2 skreśla się wyrazy: ", a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²";
- 6) w § 25 ust. 2 pkt 2 skreśla się wyrazy: ", a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²";
- 7) w § 26 ust. 2 pkt 1 lit. b skreśla się wyrazy: "przy czym zakazuje się lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²";
- 8) w § 26 ust. 2 pkt 2 skreśla się wyrazy: ", a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²";
- 9) w § 27 ust. 2 pkt 2 skreśla się wyrazy: ", a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²";
- 10) w § 28 ust. 2 uchyla się pkt 2;
- 11) w § 30 ust. 2 uchyla się pkt 3;
- 11) w § 31 ust. 2 uchyla się pkt 2.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 5. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

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

Przewodniczący Rady
Miasta

mgr Dariusz Kulma

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki dotyczy wyłącznie likwidacji ograniczeń w zakresie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² i polega na zmianie wartości powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych na terenach usługowych. Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenów ani ich zagospodarowania, jak również nie dotyczy zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W związku ze ściśle sprecyzowanym zakresem zmiany planu nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych miasta Mińsk Mazowiecki. Brak jest zatem przesłanek do ustalenia w oparciu o zmianę planu, zasad sposobu realizacji ww. inwestycji oraz zasad ich finansowania.

3. Realizacja zmiany tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, nie powoduje konieczności realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
LXXIII.645.2024
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 17 kwietnia 2024 r.
Zalacznik2.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

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). Przedmiotowa uchwała, dotyczy zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego Uchwałą Nr XLIX.440.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 12 kwietnia 2022 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r. poz. 10950).

Uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Rady Miasta Mińsk Mazowiecki Nr LXII.544.2023 z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki. Celem sporządzenia ww. zmiany planu była zmiana brzmienia wybranych ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, likwidujących ograniczenia w lokalizacji usług w zakresie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². Z uwagi na brak podstaw prawnych do ograniczania w planie miejscowym powierzchni sprzedaży przy lokalizacji obiektów handlowych w ramach terenów przeznaczonych pod realizację usług, zmiana planu polega na wykreśleniu ograniczenia dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m². Ograniczenia górnej wartości powierzchni sprzedaży wynikają z przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Zmiany dotyczą modyfikacji tekstu uchwały nr XLIX.440.2022 w zakresie wykreślenia zakazu realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²: w § 19 ust. 2 pkt. 2, § 21 ust. 2 pkt. 2, § 22 ust. 2 pkt. 2, § 23 ust. 2 pkt. 2, § 24 ust. 2 pkt. 2, § 25 ust. 2 pkt. 2, § 26 ust. 2 pkt. 2 lit. b, § 27 ust. 2 pkt. 2, § 28 ust. 2 pkt. 2, § 30 ust. 2 pkt. 3 oraz w § 31 ust. 2 pkt. 2. Zmianom nie podlegają pozostałe ustalenia w tekście oraz załączniku graficznym nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki (uchwała nr XLIX.440.2022). Wobec powyższego, przystąpienie do sporządzania zmiany przedmiotowego planu było umotywowane potrzebą likwidacji ograniczeń prawa miejscowego przy lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² w ramach terenów przeznaczonych pod realizację usług.

Wprowadzone w tekście planu zmiany nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r. Z uwagi na brak zmiany przeznaczenia terenów, jak również brak położenia na obszarze, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej

2000 m². Dzięki zniesieniu ograniczeń powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych, zmiany wprowadzone w tekście planu, nie naruszają także ustaleń Strategii Rozwoju Miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętej uchwałą Nr XI.118.2015 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 30 listopada 2015 r. Miasto nie posiada ponadlokalnej strategii rozwoju.

Zmienione ustalenia planu miejscowego części miasta Mińsk Mazowiecki uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na zakres zmiany, zapisy projektu zmiany planu respektują zasady ochrony ładu przestrzennego i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wpływ zapisów projektu zmiany planu na środowisko będzie nieznaczny. Ustalenia nie wpływają na bezpieczeństwo ludności. Z uwagi na brak zmiany przeznaczenia terenu ustalonego w obowiązującym planie, zmiana planu części miasta Mińsk Mazowiecki nie dotyczy także walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości nieruchomości, jak również nie zmienia określonej dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej. Ustalenia zmiany planu miejscowego nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Z uwagi na dostosowanie do obowiązujących przepisów w zakresie ograniczeń powierzchniowych w realizacji obiektów handlowych, ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i prywatnego.

W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki przyjęty Uchwałą Nr XLIX.440.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 12 września 2022 roku, jest zgodny z wynikami analiz, przyjętych uchwałą nr XLV.440.2018 Rady Miasta Mińska Mazowieckiego z dnia 15 października 2018 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr XLV.441.2018 Rady Miasta Mińska Mazowieckiego z dnia 15 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińska Mazowieckiego. Wobec powyższego należy uznać, że z uwagi na wąski zakres zmiany ww. planu, również zmiana ww. planu jest zgodna z wynikami ww. analiz.

Oceniając wpływ niniejszej zmiany planu miejscowego części miasta Mińsk Mazowiecki na finanse publiczne, w tym budżet miasta należy podkreślić, iż przedmiotowa zmiana planu nie będzie skutkować nowymi wydatkami z budżetu miasta. Natomiast wpływy do budżetu miasta i wydatki, związane z realizacją inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy, były oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr XLIX.440.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 12 września 2022 roku. Tak więc wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków związanych z nową zabudową usługową, wskutek zwiększenia powierzchni

sprzedaży przy realizacji obiektów handlowych, będą stanowiły stały dochód miasta. W związku z brakiem zmiany przeznaczenia terenu w przedmiotowej uchwale, należy uznać, że zmiana planu miejscowego nie będzie miała negatywnego wpływu na finanse publiczne miasta Mińsk Mazowiecki.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa. Po podjęciu przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu części miasta Mińsk Mazowiecki, w dniu 6 lipca 2023 r. Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania do 4 sierpnia 2023 r. W określonym terminie nie wpłynęły żadne indywidualne wnioski. Ponadto, w dniu 5 lipca 2023 r. Burmistrz zawiadomił również stosowne organy i instytucje o podjęciu przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki w dniu 26 czerwca 2023 r. uchwały Nr LXII.544.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki. Następnie, zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.), wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do ww. projektu zmiany planu miejscowego. Kolejnym etapem procedury było wystąpienie pismem PG.6722.3.2023 z 27 lipca 2023 r. do PPIS w Mińsku Mazowieckim i do RDOŚ o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego Uchwałą Nr XLIX.440.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z 12 września 2022 roku. W dniu 18 grudnia 2023 r., po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 18.10.2023 r. (znak: WOOS-III.410.611.2023.JDR) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mińsku Mazowieckim pismem z dnia 22.08.2023 r. (znak ZNS.9022.175.2023), Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki poinformował mieszkańców o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do ww. projektu zmiany planu. Ogłoszeniem z dnia 5 lutego 2024 r. Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki obwieścił mieszkańcom o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki do publicznego wglądu (termin od 15 lutego 2024 r. do 6 marca 2024 r.) oraz o przeprowadzeniu w dniu 21 lutego 2024 r. stosownej dyskusji publicznej. W wyznaczonym terminie zbierania uwag do wyłożonego projektu planu, tj. do 20

marca 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga od osób prywatnych oraz od jednostek organizacyjnych. W związku z powyższym nie zaszła konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ww. projektu zmiany planu. Wobec powyższego, zmiana planu miejscowego została skierowana do uchwalenia przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki.

Projekt zmiany planu nie ma wpływu na zasady uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.