

UCHWAŁA NR LXII.542.2023
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 26 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar środkowo - wschodni

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar środkowo – wschodni, zwany dalej „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. Uchwała dotyczy części miasta Mińsk Mazowiecki obejmującej obszar środkowo-wschodni o powierzchni około 140 ha, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XVII.180.2016 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki w obszarze środkowo - wschodnim, obszarach Centrum: A, B, C, D, E i obszarze F, zmienionej uchwałą Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r.

3. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) Nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **dachu mansardowym** – należy przez to rozumieć dach o łamanej połąci której niższa część ma spadek większy niż 60 stopni, a wyższa – spadek mniejszy niż 30 stopni;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12 stopni;
- 3) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzony jako stały trawnik, kwietnik, zielnik, na podłożu zapewniającym naturalną wegetację;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, ciągu pieszego, placu publicznego lub drogi wewnętrznej;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 8) **linii zabudowy - obowiązującej** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 9) **linii zabudowy - pierzejowej** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełniania całej długości linii w przypadku występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej;
- 10) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 11) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków usytuowanych w jednym szeregu wzdłuż linii zabudowy (z dopuszczeniem lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej), zamykający jedną stronę drogi, ulicy, placu lub innego terenu o charakterze przestrzeni publicznej;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe na warunkach określonych planem;
- 15) **rzędzie drzew** – należy przez to rozumieć rząd drzew albo drzew i krzewów rosnących w regularnych odstępach;
- 16) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110 kV) napięcia** – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości – odpowiednio – 36 m (po 18 m na obie strony od osi linii 110 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **terenach o charakterze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne – to jest: tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, parkingów publicznych, placów publicznych i zieleni urządzonej – posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 19) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 20) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemieślniczą, w szczególności: usługi handlu detalicznego, administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, itp., z wyjątkiem łączności publicznej, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;

21) **zależnych miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowane w garażu podziemnych na platformach parkingowych (w systemie zależnym) albo do którego dostęp odbywa się za pośrednictwem innego miejsca do parkowania, jako przedłużenie tego miejsca, których łączna ilość nie może przekroczyć 15% wszystkich miejsc do parkowania na terenie inwestycji.

2. Nazwy własne (m. in. ulic i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się – zgodnie z rysunkiem planu – następujące tereny dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MWi/U** – tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) oznaczone symbolem **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 4) oznaczone symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) oznaczone symbolem **MNL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;
- 6) oznaczone symbolem **MNz** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu zieleni;
- 7) oznaczone symbolem **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 8) oznaczone symbolem **U** – tereny usług nieuciążliwych;
- 9) oznaczone symbolem **UP** – tereny usług publicznych;
- 10) oznaczony symbolem **UP/U** – teren usług publicznych i usług nieuciążliwych;
- 11) oznaczone symbolem **UO** – tereny usług oświaty;
- 12) oznaczone symbolem **UK** – tereny obiektów kultu religijnego;
- 13) oznaczony symbolem **UZ** – teren usług zdrowia;
- 14) oznaczony symbolem **US** – teren obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

- 15) oznaczone symbolem **U/KS** – tereny usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej;
- 16) oznaczony symbolem **ZC** – teren nieczynnego cmentarza;
- 17) oznaczony symbolem **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 18) oznaczone symbolem **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 19) oznaczone symbolem **W** – tereny wód powierzchniowych;
- 20) tereny infrastruktury technicznej, do których należą:
- a) oznaczone symbolem **IW** – tereny infrastruktury technicznej związanej z wodociągami,
 - b) oznaczone symbolem **IE** – tereny infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką,
 - c) oznaczony symbolem **IG** – teren infrastruktury technicznej związanej z gazownictwem;
- 21) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
- a) tereny dróg publicznych:
 - oznaczony symbolem **KDGP** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - oznaczony symbolem **KDG** – teren drogi głównej,
 - oznaczone symbolem **KDZ** – tereny dróg zbiorczych,
 - oznaczone symbolem **KDL** – tereny dróg lokalnych,
 - oznaczone symbolem **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
 - b) oznaczone symbolem **KDPJ** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
 - c) oznaczone symbolem **KDP** – tereny publicznych ciągów pieszych,
 - d) oznaczone symbolem **KP** – tereny placów publicznych,
 - e) oznaczone symbolem **KP/ZP** – tereny placów publicznych i zieleni urządzonej,
 - f) oznaczony symbolem **KS** – teren parkingu publicznego,
 - g) oznaczone symbolem **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. W obszarze objętym planem ustala się – z zastrzeżeniem § 6 oraz ustaleń szczegółowych – następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granicę strefy zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) obowiązek dostosowania budynków do – naniesionych na rysunku planu – obowiązujących, nieprzekraczalnych i pierzejowych linii zabudowy, przy czym:
- a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - znalazły się pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
 - zostały przecięte linią zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane, a ponadto rozbudowywane, nadbudowywane i odbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono obowiązującą lub pierzejową linią zabudowy – mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą: obiektów małej architektury, miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także części podziemnych budynków usytuowanych w całości pod poziomem gruntu;
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,5 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budynków zabytkowych,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budynków zabytkowych,
 - d) dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej lub pierzejowej linii zabudowy pierwszej kondygnacji budynku na głębokość do 3 m, a także wnęk i przejazdów bramowych;
- 3) nakaz kształtowania pierzei wzdłuż ulic – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu pierzejowymi liniami zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych – dopuszcza się remont, przebudowę oraz wykonanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania;
- 5) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym

zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, parkingów i terenów infrastruktury technicznej, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;

- 6) w zakresie lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i terenów o charakterze przestrzeni publicznej oraz granic przyległych nieruchomości, wprowadza się:
 - a) zakaz realizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z terenami o charakterze przestrzeni publicznej,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych od strony dróg publicznych i placów publicznych,
 - c) dopuszczenie sytuowania zabudowy w granicy działki budowlanej w przypadku:
 - inwestycji w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej,
 - lokalizowania jej wzdłuż obowiązującej lub pierzejowej linii zabudowy,
 - d) dla działek budowlanych o szerokości frontu równej lub mniejszej niż 22 m – dopuszcza się, z zastrzeżeniem ustaleń lit. c, sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- 7) na terenach zabudowy jednorodzinnej na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 8) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) ustaleń zawartych w §7 ust. 2 pkt 2,
 - b) obiektów związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenów, w postaci ogródków gastronomicznych,
 - c) obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych;
- 9) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, wprowadza się:
 - a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, włókno-cementu, klinkier,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakaz stosowania elewacji budynków w odcieniach koloru białego lub odcieniach ugrzowych, beżowych, szarych, oliwkowych zieleniach,
 - b) dopuszczenie:

- indywidualnych opracowań artystycznych ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
 - wprowadzania detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji,
- c) zakaz wprowadzania na elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i błyszczących blach lakierowanych,
- d) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki w elewacji frontowej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, szarej, ciemnobrązowej, kości słoniowej, perłowej, białej lub czarnej,
- e) zakaz stosowania na pokrycia dachów materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów oraz wież infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej), stanowiących inwestycje celu publicznego, w granicach:
- a) strefy zabudowy śródmiejskiej – wskazanej na rysunku planu,
 - b) terenów 1MN-22MN,
 - c) terenów 1MNL-2MNL,
 - d) terenów 1MNz-3MNz;
- 11) wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków:
 - garażowych – 4,5 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
 - innych niż wymienione w tiret 1 – według szczegółowych ustaleń dla terenów,
 - b) maksymalna wysokość budowli:
 - dla wolnostojących masztów i wież antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, nie wymienionych w tiret 1 – 25,0 m,
 - dla obiektów budowlanych sportowych i rekreacyjnych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz dla obiektów i urządzeń związanych z obsługą parkingu – 4,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oraz **kształtowania krajobrazu**:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) nakaz ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” oraz GZWP nr 215A „Subniecka warszawska (część centralna)” – występujących na obszarze objętym planem – poprzez zapewnienie ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z zasadami ochrony wód określonymi w § 42 ust. 4 pkt. 3 oraz przepisach odrębnych;
- 3) w granicach stref ochrony bezpośredniej ujęć wód – oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) dróg,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - d) stacji paliw (w obrębie terenów **12MW/U** oraz **1U/KS**);
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii;
- 6) nakaz ochrony i kształtowania zieleni w terenach dróg publicznych i wewnętrznych poprzez:
 - a) zapobieganie likwidacji zieleńców,
 - b) wprowadzanie nasadzeń zastępczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) stosowanie rozwiązań zapobiegających niszczeniu zieleni przez parkujące pojazdy;
- 7) nakaz zachowania, uzupełnienia lub nasadzenia drzew w rejonach lokalizacji rzędów drzew – wskazanych na rysunku planu – zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:
 - a) nasadzenia drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,

- b) kształtowanie rzędów drzew jako kompozycji liniowej z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m, przy czym dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu lub istniejącą infrastrukturą techniczną,
 - c) sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację,
 - d) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się sadzenie drzew inaczej niż w gruncie, w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację;
- 8) nakaz zachowania istniejących drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych – wskazanych na rysunku planu jako cenne drzewa – oraz zakazuje się:
- a) utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzewa, tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego,
 - b) wykonywania prac ziemnych w odległości mniejszej niż 3 m od pnia, mogących prowadzić do znacznego uszkodzenia cennych drzew, z wyjątkiem prowadzenia prac budowlanych przy istniejących obiektach budowlanych, w tym infrastrukturze technicznej;
- 9) wskazuje się pomniki przyrody – oznaczone na rysunku planu – dla których zasady ochrony regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody:
- a) dąb szypułkowy zlokalizowany w granicach terenu **UP/U**,
 - b) dąb szypułkowy zlokalizowany w granicach terenu **2UO**,
 - c) dęby szypułkowe (2 szt.) zlokalizowane w granicach terenu **5MWi/U**;
- 10) w odniesieniu do pomników przyrody, o których mowa w pkt 9, ustala się strefy ochrony – oznaczone na rysunku planu jako strefy ochrony pomników przyrody, w których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności zakaz wykonywania w odległości 15 m od pnia drzewa jakichkolwiek prac ziemnych i budowlanych, mogących negatywnie wpłynąć na stan pomnika przyrody;
- 11) nakaz zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) dla terenów MN, MNL, MNz – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów MN/U, MWi/U, MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- d) dla terenu UZ – jak dla terenów szpitali w miastach,
- e) dla terenów UO – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- f) dla terenów ZP, US, ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 12) w granicach terenów oznaczonych symbolem: 1MWi/U, 3MWi/U, 4MWi/U, 5MWi/U, 12MWi/U, 20MWi/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 11MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 17MW/U, 1MW, 5MW, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 4MN, 22MN, 2U/KS, 5UO, 3UP, znajdujących się w zasięgu oddziaływania akustycznego od torów kolejowych (zlokalizowanych poza obszarem planu) oraz od strony dróg: KDGP (ul. Warszawska, w części zlokalizowana poza obszarem planu) i KDG (ul. Siennicka), ochronę akustyczną zabudowy polegającą na stosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych, gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w przypadku: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali – na działkach budowlanych zlokalizowanych bezpośrednio od strony dróg: ul. Warszawskiej (teren KDGP, częściowo poza obszarem planu – wzdłuż północnej granicy planu) i ul. Siennickiej (KDG) oraz bezpośrednio od strony torów kolejowych (zlokalizowanych poza obszarem planu – wzdłuż południowej granicy planu) – nakaz ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, zapewniających zminimalizowanie poziomu zewnętrznego hałasu, drgań i innych emisji, w szczególności zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych oraz przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się następujące – oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi i numerami R1-R4 – **obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków**, objęte ochroną prawną:

L.p.	Symbol na rysunku planu	Nazwa i adres zabytku	Nr rejestru
1.	R1	kościół Starokatolicki Mariawitów przy ulicy Romualda Traugutta 17, wraz z otoczeniem	A-738
2.	R2	cmentarz Żydowski przy ulicy Dąbrówki	A-373
3.	R3	dawne Starostwo (obecnie Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna) przy Placu Jana Kilińskiego 10, wraz z otoczeniem	A-42/223
4.	R4	budynek Komisji Edukacji Narodowej (obecnie	A-776

		Dom Nauczyciela) przy ulicy Warszawskiej 104, wraz z otoczeniem	
--	--	--	--

2. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się następujące – oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi i numerami E1-E23 – **obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków**, objęte ochroną prawną:

L.p.	Symbol na rysunku planu	Nazwa i adres zabytku
1.	E1	dom drewniany przy ulicy Zygmunta Kazikowskiego 20A
2.	E2	kamienica przy ulicy Zygmunta Kazikowskiego 26A
3.	E3	kamienica przy ulicy Józefa Piłsudskiego 22
4.	E4	dom drewniany przy Placu Jana Kilińskiego 5
5.	E5	szpital (obecnie stara część szpitala miejskiego) przy ulicy Szpitalnej 37
6.	E6	biblioteka miejska (obecnie dom murowany) przy ulicy Siennickiej 13
7.	E7	kamienica przy ulicy Warszawskiej 130
8.	E8	kamienica przy ulicy Warszawskiej 140
9.	E9	remiza straży pożarnej przy ulicy Warszawskiej 144
10.	E10	kamienica Osetowskich przy ulicy Warszawskiej 148/150
11.	E11	Układ Urbanistyczny Miasta (pierzeja ulic: Ogrodowej, Kościelnej, Warszawskiej, Nadrzeczej i Placu Stary Rynek)
12.	E12	Układ Urbanistyczny Sandomierza (kwartał fragmentów ulic: Parkowej, Topolowej, Warszawskiej i Placu Jana Kilińskiego)
13.	E13	Układ Urbanistyczny Górki (Plac Lotników Polskich, fragmenty ulic: Siennickiej i Górki)
14.	E14	kapliczka przy ulicy Górki 20
15.	E15	kapliczka przy Kosmicznej 8
16.	E16	kapliczka przy Placu Kilińskiego
17.	E17	Pomnik 1 Pułku Lotnictwa Myśliwskiego Warszawa na Placu Lotników Polskich
18.	E18	Pomnik ku czci Powstańców 1863 r. przy ulicy Siennickiej 17
19.	E19	Pomnik Niepodległości na placu Stary Rynek
20.	E20	Pomnik w hołdzie nauczycielom przy ulicy Warszawskiej 104
21.	E21	Pomnik Konstytucji 3 Maja przy rondzie gen. Józefa Hallera
22.	E22	Miejsce Pamięci Narodowej przy ulicy Zygmunta Kazikowskiego (Zespół Szkół Ekonomicznych)
23.	E23	Głaz upamiętniający gen. Zygmunta Piaseckiego przy ulicy Traugutta (skwer gen. Zygmunta Piaseckiego)

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2 pkt 14-23 stanowią **dobra kultury współczesnej**.

4. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się następujące – oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi i numerami A1-A4 – **zabytki archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków**, objęte ochroną prawną:

L.p.	Symbol na rysunku planu	Stanowisko archeologiczne
1.	A1	fragment stanowiska o numerze AZP 58-71/8 – wieś przedlokacyjna
2.	A2	fragment stanowiska o numerze AZP 58-71/9 – miasto lokacyjne
3.	A3	stanowisko o numerze AZP 58-71/11 – miasto lokacyjne Sandomierz
4.	A4	stanowisko o numerze AZP 58-71/12 – wieś historyczna Górki

5. W planie ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych symbolami E11-E13 – oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zespołu zabudowy jednorodzinnej, powstałego w ramach realizacji idei „miasta-ogrodu” – oznaczonej na rysunku planu.

6. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych w ust. 1 i oznaczonych symbolami R1-R4 – obowiązuje ochrona konserwatorska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ust. 2 i oznaczonych symbolami E1-E10, a także w odniesieniu do budynków położonych na obszarach, o których mowa w ust. 5 pkt 1, wprowadza się:
 - a) nakaz zachowania formy architektonicznej, w zakresie wynikającym z uwarunkowań historycznych, w tym zachowanie kształtu i kąta nachylenia dachu, detalu architektonicznego,
 - b) nakaz zachowania kompozycji i dekoracji elewacji,
 - c) nakaz zachowania (lub odtworzenia) formy i kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wynikającym z uwarunkowań historycznych,
 - d) dopuszczenie przebudowy i remontów budynków mieszkalnych, bez naruszania wartości zabytkowych,

- e) dopuszczenie przeniesienia w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, w szczególności do skansenu położonego na terenie zespołu parkowo-pałacowego, zlokalizowanego poza granicami planu;
- 3) w odniesieniu do kapliczek wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ust. 2 i oznaczonych symbolami E14-E16:
 - a) nakaz zachowania oryginalnych zasad kompozycji przy przebudowie i remoncie,
 - b) dopuszcza się przeniesienie w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 4) w odniesieniu do stref ochrony konserwatorskiej, wskazanych w ust. 5:
 - a) nakaz utrzymania charakterystycznego rytmu fasad budynków usytuowanych wzdłuż ulic,
 - b) obowiązek zharmonizowania nowych budynków z istniejącą zabudową w zakresie architektonicznych cech obiektów, takich jak forma architektoniczna, kąt nachylenia dachów, kolorystyka elewacji i dachów,
- 5) w odniesieniu do zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ust. 4 i oznaczonych symbolami A1-A4 – nakaz ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 6) w odniesieniu do dóbr kultury współczesnej, określonych w ust. 3 – nakaz zachowania oryginalnych zasad kompozycji przy przebudowie i remoncie.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o charakterze przestrzeni publicznej:

- 1) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD**;
- 2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných – oznaczone symbolami **KDPJ**;
- 3) tereny publicznych ciągów pieszych – oznaczone symbolami **KDP**;
- 4) tereny placów publicznych – oznaczone symbolami **KP**;
- 5) tereny placów publicznych i zieleni urządzonej – oznaczone symbolami **KP/ZP**;
- 6) teren parkingu publicznego – oznaczony symbolem **KS**;
- 7) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolami **ZP**.

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej – określonych w ust. 1 – ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki obiektów małej architektury, harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - a) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: wystawy artystyczne, sceny, estrady, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne,
 - b) innych obiektów o następujących parametrach, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów:
 - pawilonów – o wysokości do 6 m oraz o powierzchni zabudowy maksimum – 60 m²,
 - obiektów sanitarnych – o wysokości do 3,5 m oraz o powierzchni zabudowy – maksimum 12 m²,
 - pozostałych obiektów – o wysokości do 3,5 m oraz o powierzchni zabudowy – maksimum 8 m²;
- 3) nakaz dostosowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:
 - a) dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym:
 - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach do parkowania wskazanych dla osób ze szczególnymi potrzebami w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) dostosowanie obiektów małej architektury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i zapewniać przejazd dla wózka inwalidzkiego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;

4) nakaz uporządkowania istniejących terenów o charakterze przestrzeni publicznej poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. 1. W obszarze objętym planem ustala się wymóg zapewnienia **liczby miejsc do parkowania** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości.

2. Dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości zaokrąglonej w górę do pełnej liczby obliczonej na podstawie następujących wskaźników:

1) dla samochodów osobowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej:

-dla terenów od 1MWi/U do 11MWi/U – minimum 0,75 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

-dla terenów od 12MWi/U do 20MWi/U – minimum 1,0 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza granicą strefy zabudowy śródmiejskiej:

- minimum 1,0 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² włącznie,

-minimum 1,25 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 60 m² do 80 m² włącznie,

- minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²,

d) dla hoteli i pensjonatów – minimum 2 miejsca do parkowania na 10 pokoi,

e) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,

f) dla biur i obiektów administracji – minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,

g) dla obiektów administracji publicznej – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;

- h) dla hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- i) dla obiektów gastronomicznych – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- j) dla szpitali i przychodni zdrowia – minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- k) dla terenu US – minimum 3 miejsca do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- l) dla usług oświaty w granicach terenów UO – minimum 5 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- m) dla usług oświaty lokalizowanych w terenach innych niż tereny UO – minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- n) dla banków i obiektów kultury – minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- o) dla stacji obsługi samochodów – minimum 3 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
- p) dla funkcji niewymienionych w lit. a-o – minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- c) dla obiektów gastronomicznych – minimum 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) dla pozostałych usług – minimum 5 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- e) dla terenów o charakterze przestrzeni publicznej i zieleni urządzonej – minimum 3 miejsca na każde 1 000 m² powierzchni terenu, nie mniej jednak niż 4 miejsca.

3. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby miejsc do parkowania w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:

- 1) termomodernizacji;
- 2) lokalizacji pochylni, ramp, szybów windowych i innych obiektów służących zwiększeniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

3) remoncie lub przebudowie, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub zwiększenia samodzielnych lokali mieszkalnych,

4) rozbudowie lub nadbudowie, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, przy czym dopuszczenie to obowiązuje wyłącznie dla usług publicznych oraz obiektów kultu religijnego.

4. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację zależnych miejsc do parkowania na zasadach określonych w § 2 ust. 1 pkt 21.

6. W obrębie terenów dróg publicznych: głównych (KDG), zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz placów publicznych (KP) – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych – dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

7. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu, dla których minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne.

§ 9. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych oraz nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości**:

1) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:

a) minimalną powierzchnię działek:

-2000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów MNL,

-1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów MNz,

- 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinno-usługowej w układzie wolnostojącym, 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinno-usługowej w układzie bliźniaczym oraz 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
- 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, śródmiejskiej mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oraz mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- 500 m² dla zabudowy usługowej,
- 500 m² dla pozostałych obiektów,

b) minimalną szerokość frontów działek – 12 m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym – 6 m,

c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 60 stopni do 90 stopni;

2) parametry, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych.

2. W obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, w przypadku gdy ich pomniejszenie nastąpiło na skutek przeznaczenia części działek pod infrastrukturę techniczną, parkingi, drogi publiczne lub drogi wewnętrzne wyznaczone w planie.

3. Powierzchnie działek budowlanych, o których mowa w ust. 2, mogą zostać pomniejszone o powierzchnię działki przeznaczoną pod infrastrukturę techniczną, parkingi, drogę publiczną lub wewnętrzną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 12. W obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) w strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110 kV) napięcia – wskazanej na rysunku

planu – ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w tej strefie:

- a) wymaga się zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) wskazuje się na rysunku planu strefy ochrony pomników przyrody, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 5 pkt 10;
- 3) nakaz 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.;
- 4) ustala się granicę strefy ochronnej 10,0 m od granicy obszaru kolejowego – zgodnie z rysunkiem planu – w zasięgu której obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia oraz odstępowstwa wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 5) wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną 20,0 m od obszaru kolejowego, w zasięgu której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 6) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MNL i 2MNL oraz w granicach strefy 12,0 m od lasu obejmującej fragmenty terenów oznaczonych symbolami 1MNz, 2MNz, 3MNz oraz 14MN obowiązują ograniczenia dla sytuowania zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępowstwa od ograniczeń o których mowa w pkt 6, na terenie:
- a) oznaczonym symbolem 1MNz odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 13KDL nie może być mniejsza niż 5 m,
 - b) oznaczonym symbolem 1MNL odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 7KDL i 26KDD nie może być mniejsza niż 5 m,
 - c) oznaczonym symbolem 3MNz odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolami 26KDD nie może być mniejsza niż 5 m;
- 8) w strefie zakazu lokalizacji budynków – wskazanej na rysunku planu w obrębie terenu 3MNz i 19MN – obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.

§ 13. 1. W obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, w liniach rozgraniczających terenów:**

1) o znaczeniu lokalnym:

- a) tereny komunikacyjne oznaczone symbolami **KDL, KDD, KDP, KP, KP/ZP, KS,**
- b) tereny usług publicznych oznaczone symbolami **UP,**
- c) teren usług publicznych i usług nieuciążliwych **UP/U,**
- d) tereny usług oświaty oznaczone symbolami **1UO, 2UO, 4UO, 5UO,**
- e) teren obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oznaczony symbolem **US,**
- f) teren usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **2U/KS,**
- g) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **ZP,**
- h) teren nieczynnego cmentarza oznaczony symbolem **ZC,**
- i) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **IW, IG, IE;**

2) o znaczeniu ponadlokalnym:

- a) tereny komunikacyjne oznaczone symbolami **KDGP, KDG, KDZ,**
- b) tereny usług publicznych oznaczone symbolami **1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP,**
- c) teren usług publicznych i usług nieuciążliwych **UP/U,**
- d) teren usług oświaty oznaczony symbolem **3UO,**
- e) teren usług zdrowia oznaczony symbolem **UZ,**
- f) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami **WS.**

2. Wskazanie terenów, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego nie wyklucza możliwości realizacji w ich granicach innych przedsięwzięć niestanowiących inwestycji celu publicznego, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymienione w ust. 1, w ramach ustalonych w planie: przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 14. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami od **1MWi/U** do **20MWi/U**, **13MW/U**, **14MW/U**, **15MW/U**, **17MW/U**, **1UK/S** i **2UK/S** – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **2MW/U**, **8MW/U** i **12MW/U** – 10 %;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **4MN**, **1MNZ**, **2MNz**, **3MNz**, **1MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U** i **7MN/U** – 5 %;
- 4) dla pozostałych terenów – 0 %.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW** i **7MW** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające w obrębie terenów **6MW** i **7MW**: możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w formie lokali użytkowych na dwóch pierwszych kondygnacjach budynków wzdłuż ulic Braci Śniadeckich i 1 Pułku Lotnictwa Myśliwskiego „Warszawa”.

2. W granicach terenów **MW** dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży nadziemnych i podziemnych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego oraz parkingów;
- 2) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **MW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².

4. Dla terenów **MW** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków:
 - a) w obrębie terenu **1MW** – nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m,
 - b) w obrębie terenów **2MW-7MW** – nie mniejsza niż 12 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m;

- 2) obowiązek stosowania na budynkach – z zastrzeżeniem pkt 3 – dachów:
- a) w obrębie terenów **1MW-5MW** – płaskich lub zielonych, z możliwością zachowania istniejących kształtów i spadków dachów w ramach przebudowy i rozbudowy budynków,
 - b) w obrębie terenów **6MW-7MW** – o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40 stopni, z możliwością zachowania istniejących kształtów i spadków dachów, w ramach przebudowy i rozbudowy budynków;
- 3) na częściach budynków przeznaczonych na garaże dopuszcza się urządzenie tarasów.

§ 17. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MWi/U, 2MWi/U, 3MWi/U, 4MWi/U, 5MWi/U, 6MWi/U, 7MWi/U, 8MWi/U, 9MWi/U, 10MWi/U, 11MWi/U, 12MWi/U, 13MWi/U, 14MWi/U, 15MWi/U, 16MWi/U, 17MWi/U, 18MWi/U, 19MWi/U i 20MWi/U** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **MWi/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację zabudowy: śródmiejskiej mieszkaniowej wielorodzinnej, śródmiejskiej mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi lub usługowej;
- 2) lokalizację garaży jako podziemne lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 3) lokalizację parkingów;
- 4) lokalizację infrastruktury technicznej.

3. W obrębie terenów **1MWi/U, 2MWi/U, 3MWi/U, 4MWi/U, 5MWi/U, 6MWi/U, 7MWi/U, 8MWi/U, 9MWi/U, 11MWi/U, 12MWi/U, 13MWi/U, 14MWi/U, 15MWi/U, 16MWi/U i 17MWi/U** obowiązuje nakaz kształtowania parterów budynków jako usługowo-handlowych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów **MWi/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 65%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenów **1MWi/U, 2MWi/U, 3MWi/U, 4MWi/U i 20MWi/U**: 0,7,
 - b) w obrębie terenów **5MWi/U, 6MWi/U, 7MWi/U, 8MWi/U, 9MWi/U, 10MWi/U, 11MWi/U, 12MWi/U, 13MWi/U, 14MWi/U, 15MWi/U, 16MWi/U 17MWi/U, 18MWi/U i 19MWi/U**: 0,6;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w obrębie terenów **1MWi/U, 2MWi/U, 3MWi/U, 4MWi/U i 20MWi/U**: 4,5;

b) w obrębie terenów **5MWi/U, 6MWi/U, 7MWi/U, 8MWi/U, 9MWi/U, 10MWi/U, 11MWi/U, 12MWi/U, 13MWi/U, 14MWi/U, 15MWi/U, 16MWi/U 17MWi/U, 18MWi/U i 19MWi/U**: 3,5;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m².

5. Dla terenów **MWi/U** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków:

a) w obrębie terenu **1MWi/U** – nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m, przy czym dla istniejącej zabudowy przekraczającej wysokość 17 m dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości i ustala się dla niej nie więcej niż siedem kondygnacji nadziemnych,

b) w obrębie terenów **2MWi/U, 3MWi/U, 4MWi/U, 7MWi/U, 8MWi/U, 9MWi/U, 10MWi/U, 11MWi/U, 13MWi/U, 16MWi/U 17MWi/U, 18MWi/U, 19MWi/U i 20MWi/U** – nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m, przy czym na terenie 20MWi/U w granicach strefy – wskazanej na rysunku planu jako strefa zabudowy o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta – wysokość budynków nie może być mniejsza niż 14 m oraz większa niż 6 kondygnacji nadziemnych i 20 m,

c) w obrębie terenów **14MWi/U i 15MWi/U** – nie mniejsza niż 10 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m,

d) w obrębie terenów **5MWi/U, 6MWi/U i 12MWi/U** – nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m, przy czym w granicach stref – wskazanych na rysunku planu jako strefy zabudowy, dla których plan ustala szczególne parametry wysokości zabudowy – wysokość budynków nie może być mniejsza niż 8 m oraz większa niż trzy kondygnacje nadziemne i 12 m;

2) obowiązek stosowania na budynkach dachów:

a) w obrębie terenów **9MWi/U, 10MWi/U, 11MWi/U, 13MWi/U, 16MWi/U 17MWi/U i 20MWi/U** – o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych,

- b) w obrębie terenów **1MWi/U, 2MWi/U, 3MWi/U, 4MWi/U, 5MWi/U, 6MWi/U, 7MWi/U, 8MWi/U, 12MWi/U, 14MWi/U, 15MWi/U, 18MWi/U i 19MWi/U** – o kącie nachylenia połąci nie większym niż 40 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów mansardowych lub dachów płaskich lub dachów zielonych.

§ 18. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U i 17MW/U** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **MW/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi lub usługowej, z zastrzeżeniem terenów **11MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U**, w których zakazuje się lokalizacji budynków usługowych;
- 2) lokalizację garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 3) lokalizację – w obrębie terenów **4MW/U i 9MW/U** – wolnostojących garaży;
- 4) lokalizację – w obrębie terenu **12MW/U** – stacji paliw;
- 5) lokalizację parkingów;
- 6) lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **12MW/U** ustala się zakaz lokalizowania usług od strony terenu 19KDD.

4. Dla terenów **MW/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w obrębie terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U i 9MW/U**: 60%,
 - b) w obrębie terenów **10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U i 17MW/U**: 50%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenów **9MW/U i 10MW/U**: 1,0,
 - b) w obrębie terenów **11MW/U i 12MW/U**: 0,8,
 - c) w obrębie terenów **13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U i 17MW/U**: 0,7,

- d) w obrębie terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U i 8MW/U**: 0,6;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) w obrębie terenu **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U i 12MW/U**: 3,0,
- b) w obrębie terenów **4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U i 13MW/U**: 2,5,
- c) w obrębie terenów **14MW/U, 15MW/U, 16MW/U i 17MW/U**: 2,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) w obrębie terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 12MW/U i 13MW/U**: 30%,
- b) w obrębie terenów **11MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U i 17MW/U**: 40%;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w obrębie terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U i 13MW/U**: 600 m²,
- b) w obrębie terenów **5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U i 17MW/U**: 800 m².
5. Dla terenów **MW/U** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków:
- a) w obrębie terenów **6MW/U i 8MW/U** – nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m,
- b) w obrębie terenów **5MW/U i 7MW/U** – nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, przy czym w granicy strefy – wskazanej na rysunku planu jako strefy zabudowy, dla których plan ustala szczególne parametry wysokości zabudowy – wysokość budynków nie może być mniejsza niż 8 m oraz większa niż trzy kondygnacje nadziemne i 12 m,
- c) w obrębie terenu **4MW/U** – nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, przy czym w granicy strefy – wskazanej na rysunku planu jako strefy zabudowy, dla których plan ustala szczególne parametry wysokości zabudowy – wysokość budynków nie może być mniejsza niż 8 m oraz większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 14 m,

- d) w obrębie terenów **9MW/U** i **10MW/U** – nie mniejsza niż 12 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji i 17 m,
- e) w obrębie terenu **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 11MW/U** – nie mniejsza niż 8 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 14 m,
- f) w obrębie terenu **12MW/U** – nie mniejsza niż 8 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, przy czym w granicy strefy – wskazanej na rysunku planu jako strefy zabudowy, dla których plan ustala szczególne parametry wysokości zabudowy – wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m,
- g) w obrębie terenu **13MW/U** – nie mniejsza niż 9 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 14 m;
- h) w obrębie terenów **14MW/U, 15MW/U, 16MW/U** i **17MW/U** – nie mniejsza niż 9 m oraz nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne i 12 m;

2) obowiązek stosowania na budynkach dachów:

- a) w obrębie terenów **3MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U** i **17MW/U** – o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych,
- b) w obrębie terenów **1MW/U, 2MW/U** i **4MW/U** – o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów mansardowych lub dachów płaskich lub dachów zielonych.

§ 19. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** i **22MN** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **MN**:

- 1) nakazuje się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z dopuszczeniem lokalizowania w obrębie terenów **1MN** i **4MN** zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację w obrębie terenów **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN** i **20MN** – garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

- 3) dopuszcza się lokalizację w obrębie terenów **4MN, 19MN, 21MN i 22MN** – garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku garażowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) w obrębie terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN**: 30%,
 - b) w obrębie terenów **14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN**: 40%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) w obrębie terenów **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN i 15MN**: 0,3,
 - b) w obrębie terenów **7MN i 16MN**: 0,2,
 - c) w obrębie terenów **4MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN**: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) w obrębie terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN**: 1,5,
 - b) w obrębie terenów **9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN**: 1,3,
 - c) w obrębie terenów **17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN**: 1,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym:
 - w obrębie terenów **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN**: 500 m²,
 - w obrębie terenów **4MN, 6MN, 7MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN**: 600 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 450 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym: 250 m².

4. Dla terenów **MN** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków:

a) mieszkaniowych jednorodzinnych – w obrębie terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN** – nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,

b) mieszkaniowych jednorodzinnych – w obrębie terenów **17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN** – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;

2) nakaz stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów jednospadowych, dachów płaskich lub dachów zielonych na wolnostojących budynkach garażowych.

§ 20. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MNL i 2MNL** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych.

2. W granicach terenów **MNL**:

- 1) nakazuje się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizację garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku garażowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **MNL** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 85%;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym: 2000 m².

4. Dla terenów **MNL** – z zastrzeżeniem § 4 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zezwolenie na trwałe wylesienie co najwyżej 15% powierzchni gruntów leśnych na działce budowlanej i możliwość przeznaczenia tylko tej części działki pod budynki oraz niezbędne do nich dojazdy, parkingi, infrastrukturę techniczną, miejsca gromadzenia odpadów i obiekty małej architektury;
- 2) wysokość budynków nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 3) nakaz stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów jednospadowych, dachów płaskich lub dachów zielonych na wolnostojących budynkach garażowych.

§ 21. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MNz**, **2MNz** i **3MNz** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu zieleni.

2. W granicach terenów **MNz**:

- 1) nakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizację garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku garażowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **MNz** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym: 1000 m².

4. Dla terenów **MNz** – z zastrzeżeniem § 4 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 2) nakaz stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów

jednostopadowych, dachów płaskich lub dachów zielonych na wolnostojących budynkach garażowych.

§ 22. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **MN/U**:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z dopuszczeniem lokalizowania w obrębie terenu **6MN/U** zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi lub usługowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację w obrębie terenów **1MN/U i 2MN/U** – garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację w obrębie terenów **3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U** – garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub jednego wolnostojącego budynku garażowego;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w obrębie terenów **5MN/U, 7MN/U i 9MN/U**: 40%,
 - b) w obrębie terenów **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U i 8MN/U**: 50%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenów **5MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U**: 1,5,
 - b) w obrębie terenów **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 6MN/U**: 2,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi:
 - a) w układzie wolnostojącym: 600 m²,
 - b) w układzie bliźniaczym: 450 m²,

c) w układzie szeregowym: 250 m².

4. Dla terenów **MN/U** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami i usługowych – nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 12 m,
- 2) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) dachów jednospadowych, dachów płaskich lub dachów zielonych na wolnostojących budynkach garażowych,
 - b) dachów płaskich lub dachów zielonych na budynkach usługowych.

§ 23. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U i 5U** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **U** dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 2) parkingów;
- 3) infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenu **4U** zakazuje się realizacji usług z zakresu handlu detalicznego, rozrywki oraz naprawy pojazdów mechanicznych.

4. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w obrębie terenu **1U**: 70%,
 - b) w obrębie terenów **2U, 3U, 4U i 5U**: 60%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenu **4U**: 0,5,
 - b) w obrębie terenów **2U i 3U**: 0,75,
 - c) w obrębie terenu **1U**: 1,0,
 - d) w obrębie terenu **5U**: 1,5;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenu **4U**: 1,5,
 - b) w obrębie terenu **2U**: 2,0,

- c) w obrębie terenu **3U**: 2,5,
 - d) w obrębie terenu **1U**: 3,0,
 - e) w obrębie terenu **5U**: 3,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) w obrębie terenów **1U**, **3U**, **4U** i **5U**: 25%,
 - b) w obrębie terenu **2U**: 30%.
5. Dla terenów **U** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków:
 - a) w obrębie terenów **1U** i **2U** – nie mniejsza niż 10 m oraz nie większa niż 17m,
 - b) w obrębie terenów **3U**, **4U** i **5U** – nie mniejsza niż 8 m oraz nie większa niż 14 m;
 - 2) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych.
- § 24.** 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1UP**, **2UP**, **3UP**, **4UP**, **5UP** i **6UP** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla usług publicznych.
- 2. W granicach terenów **UP** dopuszcza się:
 - 1) lokalizację usług publicznych wyłącznie z zakresu nauki, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej oraz obiekty administracji publicznej;
 - 2) lokalizację usług nieuciążliwych w formie lokali użytkowych jako towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenów;
 - 3) w obrębie terenu **1UP** – zachowanie istniejących lokali mieszkalnych;
 - 4) lokalizację parkingów;
 - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 6) lokalizację infrastruktury technicznej.
 - 3. Dla terenów **UP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w obrębie terenów **2UP**, **3UP** i **4UP**: 60%.
 - b) w obrębie terenu **1UP**: 65%,

- c) w obrębie terenów **5UP** i **6UP**: 70%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenu **5UP**: 0,6,
 - b) w obrębie terenu **1UP**: 0,6,
 - c) w obrębie terenów **3UP** i **6UP**: 0,75,
 - d) w obrębie terenów **2UP** i **4UP**: 1,0;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenów **3UP** i **6UP**: 2,5,
 - b) w obrębie terenów **2UP** i **4UP**: 3,0,
 - c) w obrębie terenu **5UP**: 3,5,
 - d) w obrębie terenu **1UP**: 4,5;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w obrębie terenu **6UP**: 5%,
 - b) w obrębie terenu **1UP**: 10%,
 - c) w obrębie terenów **2UP**, **3UP**, **4UP** i **5UP**: 20%.
4. Dla terenów **UP** - z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków:
 - a) w obrębie terenów **1UP**, **2UP** – nie mniejsza niż 10 m oraz nie większa niż 17m,
 - b) w obrębie terenów **3UP**, **4UP**, **5UP** i **6UP** – nie mniejsza niż 8 m oraz nie większa niż 17 m, przy czym dla terenu **5UP** w granicach strefy – wskazanej na rysunku planu jako strefa zabudowy, dla której plan ustala szczególne parametry wysokości zabudowy – wysokość budynków nie może być: mniejsza niż 8 m oraz większa niż 12 m;
 - 2) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych.
- § 25.** 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **UP/U** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla usług publicznych i usług nieuciążliwych.
2. W granicach terenu **UP/U** dopuszcza się:
- 1) lokalizację usług publicznych wyłącznie z zakresu nauki, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej oraz obiekty administracji publicznej;

- 2) lokalizację parkingów i garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **UP/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

4. Dla terenu **UP/U** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków – nie mniejsza niż 10 m oraz nie większa niż 17m;
- 2) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych.

§ 26. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1UO, 2UO, 3UO, 4UO** i **5UO** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla usług oświaty.

2. W granicach terenów **UO** dopuszcza się lokalizację:

- 1) parkingów;
- 2) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) obiektów budowlanych sportowych i rekreacyjnych;
- 4) zabudowy usług nieuciążliwych (przy zachowaniu podstawowego przeznaczenia terenu);
- 5) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **UO** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) w obrębie terenów **1UO**, **2UO** i **3UO** – 20%,

b) w obrębie terenów **4UO** i **5UO** – 25%.

4. Dla terenów **UO** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków:

-w obrębie terenu **1UO** – nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 17 m,

-w obrębie terenów **3UO** i **5UO** – nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i nie większa niż 14 m,

-w obrębie terenów **2UO** i **4UO** – nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 14 m,

b) obiektów budowlanych sportowych i rekreacyjnych – nie większa niż 7 m;

2) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych.

§ 27. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1UK** i **2UK** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla obiektów kultu religijnego.

2. W granicach terenu **UK** dopuszcza się lokalizację:

1) budynków towarzyszących obiektom sakralnym, w tym zamieszkania zbiorowego;

2) parkingów;

3) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **UK** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w obrębie terenu **1UK**: 0,3,

b) w obrębie terenu **2UK**: 0,6;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.

4. Dla terenów **UK** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków:

- a) w obrębie terenu **1UK** – nie większa niż 14 m,
- b) w obrębie terenu **2UK** – nie większa niż 17 m, przy czym dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, stanowiącego dominantę, dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości;

2) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i większym niż 40 stopni, z zastrzeżeniem budynku kościoła w obrębie terenu **2UK**, dla którego dopuszcza się dachy o indywidualnej formie i spadku połaci do 85 stopni.

§ 28. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **UZ** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla usług zdrowia.

2. W granicach terenu **UZ** dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży;
- 2) parkingów;
- 3) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **UZ** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 65%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%.

4. Dla terenu **UZ** – z zastrzeżeniem § 4 i § 6 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 14 m;
- 2) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych, z możliwością zachowania istniejących kształtów i spadków dachów, w ramach przebudowy i rozbudowy budynków.

§ 29. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **US** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

2. W granicach terenu **US** dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

- 2) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) budynku o funkcji szatniowo-sanitarnej;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) parkingów;
- 6) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **US** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%.

4. Dla terenu **US** – z zastrzeżeniem § 4 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 9 m,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń sportowych i rekreacyjnych: 7 m;
- 2) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych.

§ 30. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1U/KS** i **2U/KS** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej.

2. W granicach terenów **U/KS** dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży;
- 2) parkingów;
- 3) w obrębie terenów **2U/KS** – usług jedynie w parterach budynków;
- 4) w obrębie terenu **1U/KS** – stacji paliw;
- 5) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **U/KS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%.

4. Dla terenu **U/KS** – z zastrzeżeniem § 4 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków: nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 14 m;
- 2) obowiązek stosowania dachów płaskich lub zielonych.

§ 31. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **ZC** obowiązuje przeznaczenie podstawowe pod nieczynny cmentarz.

2. W granicach terenu **ZC** (nieczynny cmentarz Żydowski wpisany do rejestru zabytków pod nr A-373) obowiązuje zakaz wprowadzania powierzchni grzebalnych.

3. W granicach terenu **ZC** dopuszcza się lokalizację:

- 1) dojeżdż i dojazdów;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu **ZC** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz przestrzegania ustaleń § 6;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%.

§ 32. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **ZD** obowiązuje przeznaczenie na ogrody działkowe.

2. W granicach terenu **ZD** dopuszcza się lokalizację altan działkowych, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz innej infrastruktury ogrodowej określonej w przepisach odrębnych.

3. Dla terenu **ZD** – z zastrzeżeniem § 4 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 5) nakaz zachowania i odnowy drzewostanu i krzewów;
- 6) dopuszcza się realizację altan działkowych i obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m² – w ilości jeden obiekt budowlanych w granicach jednej działki ogrodu działkowego;
- 7) maksymalna wysokość i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach płaskich: 4 m,
 - b) altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach o kącie nachylenia połąci większym niż 12 stopni: 5 m.

§ 33. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP i 11ZP** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla zieleni urządzonej.

2. W granicach terenów **ZP** dopuszcza się lokalizację:

- 1) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **ZP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) nakaz zachowania i uzupełnienia zieleni wysokiej i niskiej; w przypadku zdegradowanego drzewostanu należy dokonać jego wymiany;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

§ 34. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **1W i 2W** obowiązuje przeznaczenie podstawowe dla wód powierzchniowych.

2. Dla terenów **1W i 2W** dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury, ogólnodostępnych pomostów, kładek, urządzeń wodnych;
- 2) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **1W i 2W** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania istniejących cieków i zbiorników wodnych;
- 2) dopuszcza się remont, przebudowę i budowę urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW KOMUNIKACYJNYCH I TERENÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 35. 1. Tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD – przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Powiązania układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:

- 1) ul. Warszawska (droga krajowa nr 92);
- 2) ul. Siennicka (droga wojewódzka nr 802);
- 3) ul. Dąbrówki (droga powiatowa nr 2230W);
- 4) ul. Tadeusza Kościuszki (droga gminna);
- 5) ul. Konstytucji 3 Maja (droga gminna);
- 6) ul. Juliana Grzeszaka (droga gminna).

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **KDGP** – fragment ul. Warszawskiej (droga krajowa nr 92) – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego jako część pasa drogowego; szerokość – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren **KDG** – fragment ul. Siennickiej (część drogi wojewódzkiej 802) – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy głównej o jednej

jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) teren **1KDZ** – fragment ul. Tadeusza Kościuszki – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy zbiorczej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu pasem ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren **2KDZ** – fragment ul. Zygmunta Kazikowskiego – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren **3KDZ** – ul. Juliana Grzeszaka – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) tereny **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** – fragmenty ulic Stefana Kardynała Wyszyńskiego i Romualda Traugutta – przeznaczone są do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy lokalnej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren **4KDL** – ul. Józefa Mireckiego – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren **5KDL** – fragment ul. Spółdzielczej – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren **6KDL** – fragment ul. Bolesława Limanowskiego – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren **7KDL** – ul. 1 Pułku Lotnictwa Myśliwskiego „Warszawa” – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) tereny **8KDL**, **9KDL** i **10KDL** – fragmenty ul. Dąbrówki – przeznaczone są do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy lokalnej jako część pasa drogowego; szerokość – zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) tereny **11KDL** i **12KDL** – fragmenty ul. Braci Śniadeckich – przeznaczone są do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy lokalnej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

- 13) teren **13KDL** – ul. Szpitalna – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) teren **14KDL** – fragment ul. Obwodu Armii Krajowej „Mewa Kamień” – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) teren **1KDD** – fragment ul. Konstytucji 3 Maja – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o zagospodarowaniu właściwym dla uspokojonego ruchu kołowego bez wyznaczania jezdni, ruchu pieszego oraz ruchu rowerowego; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej drogi o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) teren **2KDD** – fragment ul. Konstytucji 3 Maja – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) teren **3KDD** – fragment ul. Stefana Okrzei – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) tereny **4KDD, 5KDD i 6KDD** – fragmenty ul. Józefa Piłsudskiego – przeznaczone są do pełnienia funkcji publicznej klasy drogi dojazdowej o zagospodarowaniu właściwym dla uspokojonego ruchu kołowego bez wyznaczania jezdni, ruchu pieszego oraz ruchu rowerowego; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej drogi o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) teren **7KDD** – ul. Plac Kilińskiego – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) teren **8KDD** – fragment ul. Zgoda – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) teren **9KDD** – ciąg ulic Zgoda i Rodziny Sażyńskich – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

- 22) tereny **10KDD** i **11KDD** – ul. Bulwarna – przeznaczone są do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o zagospodarowaniu właściwym dla uspokojonego ruchu kołowego bez wyznaczania jezdni, ruchu pieszego oraz ruchu rowerowego; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej drogi o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) teren **12KDD** – ul. Nadrzeczna – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 24) teren **13KDD** – ul. Miodowa – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 25) teren **14KDD** – ul. Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 26) teren **15KDD** – fragment ul. Błonie – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 27) teren **16KDD** – fragment ul. Błonie – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym pasem ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 28) teren **17KDD** – ul. Szkolna – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 29) teren **18KDD** – ul. Cicha – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 30) teren **19KDD** – istniejąca ulica bez nazwy – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 31) teren **20KDD** – fragment ul. 30 lipca – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym pasem ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

- 32) teren **21KDD** – fragment ul. 30 lipca – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasem ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 33) teren **22KDD** – ul. Górki – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym pasem ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 34) teren **23KDD** – istniejąca ulica bez nazwy – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 35) teren **24KDD** – fragment istniejącej ulicy bez nazwy oraz fragment ulicy projektowanej – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z jednym lub dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 36) teren **25KDD** – ul. Oskara Kolberga – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; w granicach terenu **25KDD** dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remont zbiornika retencyjnego;
- 37) teren **26KDD** – ul. Władysława Gucewicza – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 38) teren **27KDD** – ul. Mieczysława Ługowskiego oraz istniejąca i projektowana ulica bez nazwy – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 39) teren **28KDD** – fragment ul. Gabriela Narutowicza – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 40) teren **29KDD** – fragment ul. Gabriela Narutowicza – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 41) tereny **30KDD** i **31KDD** – ul. Ignacego Paderewskiego – przeznaczone są do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z

dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

42) teren **32KDD** – ul. Wincentego Witosa – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

43) teren **33KDD** – ulica projektowana – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

44) teren **34KDD** – ul. Mariana Benki – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu oraz szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Tereny **KDPJ** przeznaczone są do pełnienia funkcji ciągów pieszo-jezdnich oraz z dopuszczeniem lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

W granicach terenów **KDPJ** obowiązuje:

1) dla terenu **1KDPJ** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu **2KDPJ** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu **3KDPJ** – ul. Zawiszy – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu **4KDPJ** – ul. Mała – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu **5KDPJ** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu **6KDPJ** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla terenu **7KDPJ** – ul. Kosmiczna – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

8) dla terenów **8KDPJ**, **9KDPJ** i **10KDPJ** – ul. Armii Krajowej – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

9) dla terenów **11KDPJ**, **12KDPJ** i **13KDPJ** – ul. Batalionów Chłopskich – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

10) dla terenu **14KDPJ** – ul. Dolna – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) dla terenu **15KDPJ** – fragment ul. Mariana Benki – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Tereny **KDP** przeznaczone są do pełnienia funkcji ciągów pieszych z dopuszczeniem lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni. W granicach terenów **KDP** obowiązuje:

- 1) dla terenu **1KDP** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **2KDP** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. Tereny **KDW** przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni. W granicach terenów **KDW** obowiązuje:

- 1) dla terenu **1KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **2KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **3KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **4KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **5KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **6KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu **7KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu **8KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu **9KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu **10KDW** – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu **11KDW** – fragment ul. Stanisława Mińskiego – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenu **12KDW** – fragment ul. Stanisława Mińskiego – zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1KP, 2KP, 3KP i 4KP** – przeznaczonych pod place publiczne – obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania budynków, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do nieruchomości sąsiadującymi z terenami **KP**, a nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) możliwość urządzenia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów;
- 4) nakaz zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 5) nakaz zachowania i uzupełnienia zieleni wysokiej i niskiej, a w przypadku zdegradowanego drzewostanu nakaz jego wymiany.

2. Dla terenu **1KP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość budowy garażu podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 5) wysokość obiektów związanych z obsługą parkingów: nie większa niż 6 m;
- 6) obowiązek stosowania dachów płaskich.

§ 40. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1KP/ZP, 2KP/ZP, 3KP/ZP, 4KP/ZP, 5KP/ZP i 6KP/ZP** – przeznaczonych pod place publiczne i zieleń urządzoną – obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do nieruchomości sąsiadującymi z terenami **KP/ZP**, a nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) możliwość urządzenia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów;
- 4) nakaz zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów **1KP/ZP, 2KP/ZP i 6KP/ZP**: 25%,
 - b) dla terenów **3KP/ZP, 4KP/ZP i 5KP/ZP**: 50%;

5) nakaz zachowania zieleni wysokiej, a w przypadku zdegradowanego drzewostanu nakaz jego wymiany w sposób kontynuujący zasady doboru gatunkowego.

§ 41. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KS** – przeznaczonego pod parkingi publiczne – obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) nakaz zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) obiektów i urządzeń związanych z obsługą parkingu,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 42. 1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia terenu zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu – tereny infrastruktury technicznej oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych, tereny placów publicznych, ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami.

4. W obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o ujęcia indywidualne, do czasu wybudowania sieci wodociągowej,
- b) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci wodociągowej – Ø 100 mm,
- c) obowiązek – przy rozbudowie i remontach sieci wodociągowej – uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o miejski system kanalizacji rozdzielczej; w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków do sieci dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub innych tymczasowych sposobów unieszkodliwiania ścieków wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej:
 - dla przewodów tłocznych – Ø 63 mm,
 - dla przewodów grawitacyjnych – Ø 200 mm;

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawanie poprzez wprowadzanie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych,
- b) dopuszcza się, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika, odprowadzenie części wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- c) dla istniejących obiektów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi,
- d) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do kanalizacji deszczowej lub poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
- e) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni przeznaczonych pod przejazdy i postoje samochodów do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
- f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- g) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – Ø 100 mm;

4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci gazowej – Ø 25 mm;

5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,

- b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
- c) dopuszcza się wytwarzanie ciepła za pomocą urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Anielina” oraz „Mińsk”, za pomocą linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/04 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wolnostojących lub podziemnych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych,
- d) minimalny przekrój doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia – 16 mm²,
- e) zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- f) zakaz lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru w całym obszarze objętym planem,
- g) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;

8) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:

- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,

- b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1IW**, **2IW** i **3IW** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z wodociągami.

2. W granicach terenów **IW** dopuszcza się budowę innej, niż określona w ust. 1, infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów **1IW** i **3IW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się możliwość budowy, remontu i przebudowy obiektów i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania budynków, przy czym zakaz ten nie dotyczy podziemnych stacji transformatorowych;
- 3) obowiązek zapewnienia udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 25%;
- 4) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów niewykorzystanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

3. Dla terenu **2IW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość budowy, remontu i przebudowy obiektów i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) obowiązek zapewnienia udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 20%;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy;
- 6) wysokość budynków nie większa niż 17 m;
- 7) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40 stopni.

§ 44. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1IE** i **2IE** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką.

2. W granicach terenów **1E** dopuszcza się budowę innej, niż określona w ust. 1, infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenu **1IE** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość budowy, remontu i przebudowy obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 4) obowiązek zapewnienia udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 20%;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy;
- 6) wysokość budynków nie większa niż 6 m;
- 7) obowiązek stosowania dachów symetrycznych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich.

4. Dla terenu **2IE** – z zastrzeżeniem § 4 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość budowy, remontu i przebudowy obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) obowiązek zapewnienia udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 20%;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy;
- 6) wysokość budynków nie większa niż 14 m;
- 7) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni.

§ 45. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **IG** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z gazownictwem.

2. Dla terenu **IG** ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) obowiązek zapewnienia udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 20%;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gazownictwem na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązek zagospodarowania zielenią terenu niewykorzystanego pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

Rozdział 5.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 46. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

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

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

Przewodniczący Rady
Miasta

mgr Dariusz Kulma

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar środkowo – wschodni, 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)

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

L p	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 z dnia 26 czerwca 2023 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 26 CZERWCA 2023 R. NA SESJI Nr LXII O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI										
I wyłożenie w terminie od 14 kwietnia 2022 r. do 9 maja 2022 r. (zbieranie uwag do 23 maja 2022 r.)										
1	14-04-2022	[.....]	1. Dla działki o nr ewid. 1969 zmiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. g dotyczącego warunków zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na następujący: „W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania – według stanu istniejącego”.	Dz. nr ewid. 1969 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	8MWi/U – tereny przeznaczone dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty zapisów dotyczących realizacji miejsc postojowych dla usług publicznych.

			2. Dla działki o nr ewid. 1969 zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 65% na 80%.		nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki (skrót: Suikzp ¹) przyjętym uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r. w strefie centrum (U/MW), w której znajduje się działka o nr ewid. 1969, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przez co niemożliwe jest zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 80%, ze względu na konieczność realizacji niezbędnych dojazdów, dojazdów oraz innych utwardzeń terenów służących prawidłowemu funkcjonowaniu instytucji.
			3. Dla działki o nr ewid. 1969 nieokreślanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla budowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (skrót: ustawa o pizp ²) (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w planie miejscowym obligatoryjnie określa się m.in. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W związku z powyższym, obowiązkiem organu sporządzającego plan jest określenie niniejszego wskaźnika. Zgodnie z ustaleniami Suikzp dla strefy centrum (U/MW), w której znajduje się działka o nr ewid. 1969, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przy czym w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej można zastosować wyjątek, który mówi, że <i>jeżeli minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce ewidencyjnej (będącej w dniu wejścia w życie studium działką budowlaną) jest mniejsza niż określona w studium, to przy sporządzaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, należy przyjąć wskaźnik wynikający ze stanu faktycznego na gruncie</i> . Stan istniejący wskazuje, że udział powierzchni biologicznie czynnej na działce, o której mowa w uwadze jest niższy niż przewiduje to projekt planu, dlatego zostanie dokonana korekta, polegająca na zmianie tego wskaźnika na zgodny ze stanem faktycznym.
2	19-04-2022	[.....]	1. Dla działki o nr ew. 2527/10 zmiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. j dotyczącego miejsc postojowych na następujący: „W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektów szpitala powiatowego – według stanu istniejącego, w przypadku budowy	Dz. nr ewid. 2527/10 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	UZ – teren przeznaczony dla usług zdrowia		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty zapisów dotyczących realizacji miejsc postojowych dla usług publicznych.

¹Suikzp - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki (Uchwała NR XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki)

²Pizp – Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

			nowego obiektu szpitala – minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej”.							
			2. Dla działek o nr ew. 1878/2 i 4005/3 zmiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. j dotyczącego miejsc postojowych na następujący: „W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania – według stanu istniejącego”.	Dz. nr ewid. 1878/2 i 4005/3 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	2MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty zapisów dotyczących realizacji miejsc postojowych dla usług publicznych.
			3. Dla działek o nr ew. 1878/2 i 4005/3 zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 65% na 80%.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Aktualna powierzchnia zabudowy działek, o których mowa w uwadze, wynosi około 35%. Ustalenia planu dopuszczają maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 65%, co świadczy, że powierzchnia zabudowy, w stosunku do stanu istniejącego, może wzrosnąć o blisko połowę, przez co brak jest zasadności zwiększania wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 80%. Ponadto należy wziąć pod uwagę konieczność zrealizowania na działce niezbędnych dojazdów oraz innych utwardzeń terenu, a także zapewnienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
			4. Dla działek o nr ew. 1878/2 i 4005/3 nie określanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp w planie miejscowym obligatoryjnie określa się m.in. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W związku z powyższym, obowiązkiem organu sporządzającego plan jest określenie niniejszego wskaźnika. Zgodnie z ustaleniami Suikzp w strefie centrum (U/MW), w której znajdują się działki o nr ewid. 1878/2 i 4005/3, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przy czym w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej można zastosować wyjątek, który mówi, że <i>jeżeli minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce ewidencyjnej (będącej w dniu wejścia w życie studium działką budowlaną) jest mniejsza niż określona w studium, to przy sporządzaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, należy przyjąć wskaźnik wynikający ze stanu faktycznego na gruncie</i> . Stan istniejący wskazuje, że udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach, o których mowa w uwadze jest niższy, niż przewiduje to projekt planu, dlatego zostanie dokonana korekta polegająca na zmianie tego wskaźnika na zgodny ze stanem faktycznym. .
			5. Dla działki o nr ew. 2476/1 zmiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. l dotyczącego miejsc	Dz. nr ewid. 2476/1 w Mińsku	4UO – teren przeznaczony dla		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty zapisów dotyczących realizacji miejsc postojowych dla usług publicznych.

			postojowych na następujący: „W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektów oświatowych – według stanu istniejącego, w przypadku budowy nowych obiektów – minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej”.	Mazowiec kim obręb 0001: Mińsk Mazowiec ki	usług oświaty					
			6. Dla działki o nr ew. 2476/1 zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 5%.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z ustaleniami Suikzp dla strefy U (tereny zabudowy usługowej), w której znajduje się działka o nr ewid. 2476/1, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25%, przy czym w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej można zastosować wyjątek, który mówi, że <i>jeżeli minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce ewidencyjnej (będącej w dniu wejścia w życie studium działką budowlaną) jest mniejsza niż określona w studium, to przy sporządzaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, należy przyjąć wskaźnik wynikający ze stanu faktycznego na gruncie</i> . Stan istniejący wskazuje, że udział powierzchni biologicznie czynnej na działce, o której mowa w uwadze nie jest niższy niż określony dla strefy w Suikzp, przez co w planie nie jest możliwa zmiana ustaleń w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
			7. Dla działki o nr ew. 2476/1 zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 80%.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z ustaleniami Suikzp dla strefy U (tereny zabudowy usługowej), w której znajduje się działka o nr ew. 2476/1, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25%, przez co niemożliwe jest zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 80%, ze względu na konieczność realizacji niezbędnych dojazdów oraz innych utwardzeń terenów służących prawidłowemu funkcjonowaniu instytucji.
			8. Dla działek o nr ew. 1992/1, 1992/5 i 1992/6 zmiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. I dotyczącego miejsc postojowych na następujący: „W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania – według stanu istniejącego”.	Dz. nr ewid. 1992/1, 1992/5 i 1992/6 w Mińsku Mazowiec kim obręb 0001: Mińsk	3UO – teren przeznaczony dla usług oświaty		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty zapisów dotyczących realizacji miejsc postojowych dla usług publicznych.

		9. Dla działek o nr ew. 1992/1, 1992/5 i 1992/6 zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 80%.	Mazowiecki			Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z ustaleniami Suikzp dla strefy centrum (U/MW), w której znajdują się działki o numerach ew. 1992/1, 1992/5 oraz 1992/6, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przez co niemożliwe jest zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 80%, ze względu na konieczność realizacji niezbędnych dojazdów oraz innych utwardzeń terenów służących prawidłowemu funkcjonowaniu instytucji.
		10. Dla działek o nr ew. 1992/1, 1992/5 i 1992/6 nie określanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów oświatowych, określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji nowych obiektów na poziomie 5%.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp w planie miejscowym obligatoryjnie określa się m.in. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W związku z powyższym, obowiązkiem organu sporządzającego plan jest określenie niniejszego wskaźnika. Zgodnie z ustaleniami Suikzp dla strefy centrum (U/MW), w której znajdują się działki o nr ewid. 1992/1, 1992/5 oraz 1992/6, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przy czym w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej można zastosować wyjątek, który mówi, że <i>jeżeli minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce ewidencyjnej (będącej w dniu wejścia w życie studium działką budowlaną) jest mniejsza niż określona w studium, to przy sporządzaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, należy przyjąć wskaźnik wynikający ze stanu faktycznego na gruncie</i> . Stan istniejący wskazuje, że udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach, o których mowa w uwadze nie jest niższy niż określony dla strefy w Suikzp, przez co w planie nie jest możliwa zmiana ustaleń w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
		11. Dla działek o nr ew. 8203, 8204 i 8205 zmiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. g dotyczącego miejsc postojowych na następujący: „W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania – według stanu istniejącego; w przypadku budowy nowych obiektów administracji publicznej – minimum 5 miejsc postojowych na 1000m ² powierzchni użytkowej”.	Dz. nr ewid. 8203, 8204, 8205 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	4U – teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty zapisów dotyczących realizacji miejsc postojowych dla usług publicznych.
		12. Dla działek o nr ew. 8203, 8204 i 8205 zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 60% na 80%.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z ustaleniami Suikzp dla strefy centrum (U/MW), w której znajdują się działki o numerach ew. 8203, 8204 oraz 8205, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przez co niemożliwe jest zwiększenie maksymalnego

									wskaźnika powierzchni zabudowy do 80%, ze względu na konieczność realizacji niezbędnych dojazdów oraz innych utwardzeń terenów służących prawidłowemu funkcjonowaniu instytucji.
			13. Dla działek o nr ew. 8203, 8204 i 8205 nie określania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów; określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji nowych obiektów na poziomie 5%.				Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp w planie miejscowym obligatoryjnie określa się m.in. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W związku z powyższym, obowiązkiem organu sporządzającego plan jest określenie niniejszego wskaźnika. Zgodnie z ustaleniami Suikzp dla strefy centrum (U/MW), w której znajdują się działki o nr ewid. 8203, 8204 i 8205, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przy czym w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej można zastosować wyjątek, który mówi, że <i>jeżeli minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce ewidencyjnej (będącej w dniu wejścia w życie studium działką budowlaną) jest mniejsza niż określona w studium, to przy sporządzaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, należy przyjąć wskaźnik wynikający ze stanu faktycznego na gruncie</i> . Stan istniejący wskazuje, że udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach, o których mowa w uwadze nie jest niższy niż określony dla strefy w Suikzp, przez co w planie nie jest możliwa zmiana ustaleń w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
			14. Dla działek o nr ewid. 1867/2 i 1867/4 zmiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. g dotyczącego miejsc postojowych na następujący: „W przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania oraz budowy nowych obiektów – według stanu istniejącego”.	Dz. nr ewid. 1867/2, 1867/4 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	1U – teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty zapisów dotyczących realizacji miejsc postojowych dla usług publicznych.
			15. Dla działek o nr ewid. 1867/2 i 1867/4 zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 70% na 80%.				Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z ustaleniami Suikzp dla strefy, w której znajdują się działki, o których mowa w uwadze należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przez co niemożliwe jest zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy aż do 80%. Można jednak w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zastosować wyjątek, który stanowi, że <i>jeżeli minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce ewidencyjnej (będącej w dniu wejścia w życie studium działką budowlaną) jest mniejsza niż określona w studium, to przy sporządzaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, należy przyjąć wskaźnik wynikający ze stanu faktycznego na gruncie</i> . Stan istniejący wskazuje, że udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach, o których mowa w uwadze jest niższy, przez co w planie dokonano korekty polegającej

										na doprowadzeniu zapisów planu do stanu faktycznego. Jednakże ze względu na konieczność realizacji niezbędnych dojazdów, dojazdów oraz innych utwardzeń terenu, służących prawidłowemu funkcjonowaniu instytucji, niemożliwe jest wprowadzenie zmian w takim zakresie o jakim mowa w uwadze.
			16. Dla działek o nr ewid. 1867/2 i 1867/4 nie określanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów; określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji nowych obiektów na poziomie 5%.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp w planie miejscowym obligatoryjnie określa się m.in. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W związku z powyższym, obowiązkiem organu sporządzającego plan jest określenie niniejszego wskaźnika. Zgodnie z ustaleniami Suikzp w strefie centrum (U/MW), w której znajdują się działki o nr ewid. 1867/2 i 1867/4, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przy czym w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej można zastosować wyjątek, który mówi, że <i>jeżeli minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce ewidencyjnej (będącej w dniu wejścia w życie studium działką budowlaną) jest mniejsza niż określona w studium, to przy sporządzaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, należy przyjąć wskaźnik wynikający ze stanu faktycznego na gruncie</i> . Stan istniejący wskazuje, że udział powierzchni biologicznie czynnej na działce, o której mowa w uwadze jest niższy niż przewiduje to projekt planu, dlatego zostanie dokonana korekta polegającej na zmianie tego wskaźnika na zgodny ze stanem faktycznym.
3	27-04-2022 13-05-2023 (uwaga tożsamej treści z II wyłożenia planu)	[.....]	1. Dla działek o nr ewid. 2343/9, 2343/4 i 2335/5 – maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%	Dz. nr ewid. 2343/9, 2343/4 i 2335/5 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	8U – teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych 1MW – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na wskaźniki zagospodarowania terenu określone dla sąsiednich terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla usług nieuciążliwych – dla działek zostanie wprowadzony wskaźnik maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 65%.
			2. Dla działek o nr ewid. 2343/9, 2343/4 i 2335/5 – minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na wskaźniki zagospodarowania terenu określone dla sąsiednich terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla usług nieuciążliwych – dla działek utrzymany minimalny wskaźnik intensywności zabudowy o wartości 0,6.
			3. Dla działek o nr ewid. 2343/9, 2343/4 i 2335/5 – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,2				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na wskaźniki zagospodarowania terenu określone dla sąsiednich terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla usług nieuciążliwych – dla działek utrzymany maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy o wartości 2,5.

			4. Dla działek o nr ewid. 2343/9, 2343/4 i 2335/5 – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zostanie zwiększony z poziomu 25% do 30%.
			5. Dla działek o nr ewid. 2343/9, 2343/4 i 2335/5 – wysokość budynków: 5 kondygnacji nadziemnych				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na parametry kształtowania zabudowy określone dla sąsiednich terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla usług nieuciążliwych – dla działek dopuszczone zostaną budynki o maksymalnie 4 kondygnacjach nadziemnych.
4	09-05-2022	[.....]	1. Zmiana przeznaczenia działki nr 6494 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.	Dz. nr ewid. 6494 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	3MNz – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu zieleni		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczających wnioskowaną działkę z trzech stron oraz parametry działki uwaga nie została uwzględniona.
			2. Dla działki o nr ewid. 6483/1 – maksymalny wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%,	Dz. nr ewid. 6483/1 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	16MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			3. Dla działki o nr ewid. 6483/1 – minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
			4. Dla działki o nr ewid. 6483/1 – wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, <i>dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego.</i> Zgodnie z ustaleniami planu – wysokość zabudowy

										mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.
5	09-05-2022	[.....]	1. Dla terenu 17MW/U – maksymalny wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%	Dz. nr ewid. 6478/3 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	17MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			2. Dla terenu 17MW/U – minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
6	09-05-2022	[.....]	1. Dla terenów 14MW/U i 15MW/U – maksymalny wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%	Dz. nr ewid. 6655/7, 6655/9, 6461/3, 6462/3, 6463/4, 6463/2, 6455/1, 6456/1, 6457/1, 6655/1, 6461/1, 6462/1, 6463/1, 6464/1, 6465/1, 6467/1, 6468/1, 6469/1, 6471/1, 6471/3, 6470/1, 6470/3, 6472/1 w Mińsku Mazowieckim	14MW/U, 15MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 24KDD – teren przeznaczony pod drogę dojazdową		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			2. Dla terenów 14MW/U i 15MW/U – minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
			3. Dla terenów 14MW/U i 15MW/U – wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, <i>dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego.</i> Zgodnie z ustaleniami planu – wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.

			4. Likwidacja projektowanej drogi 24KDD w obrębie terenów 14MW/U i 15MW/U	obręb 0001: Mińsk Mazowiecki			Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na konieczność zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych w tym rejonie miasta, niezbędne jest wyznaczenie drogi łączącej ulicę Szpitalną z nowoprojektowaną drogą 27KDD. Usunięcie z planu drogi 24KDD spowodowałoby, że odległość pomiędzy najbliższymi skrzyżowaniami wynosiłaby ponad 1 km, co wiązałoby się z istotnymi utrudnieniami w poruszaniu się w tej części miasta przy potencjalnym, znacznym wzroście liczby mieszkańców.
7	09-05-2022	[.....]	1. Przeznaczenie działek, o których mowa w uwadze, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi nieuciążliwe	Dz. nr ewid. 6497/2-6497/3, 6449/1, 6451/1-6454/1, 6450/1, 6497/4, 6497/5 w Mińsku Mazowieckim	5MN – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga zostanie uwzględniona w części w zakresie działek 6449/1, 6451/1, 6452/1, 6453/1, 6454/1 poprzez zmianę ich przeznaczenia z terenów MN na MW/U. Ze względu na charakter przestrzenny zabudowy wzdłuż ulicy Szpitalnej nie jest wskazana zmiana przeznaczenia działek 6497/2, 6497/3, 6497/4 oraz 6497/5 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
			2. Dla działek, o których mowa w uwadze – maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%,	obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	8MN/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			3. Dla działek, o których mowa w uwadze – minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni budowlanej – 30%		ych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
8	10-05-2022	[.....]	1. Uwzględnienie w planie dla terenu 2U/KS możliwości wybudowania marketu bez określania minimalnej wysokości zabudowy.	Dz. nr ewid. 6502/3 w Mińsku Mazowieckim	2U/KS – teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Plan wprowadza minimalną wysokość dla wszystkich terenów U i U/KS w celu właściwego kształtowania struktury przestrzennej miasta, z uwzględnieniem charakteru zabudowy usługowej występującej u zbiegu ulicy Dąbrówki i ul. 1 PLM Warszawa
			2. Zniesienie obowiązku stosowania dachów płaskich w terenie 2U/KS.	obręb 0001: Mińsk Mazowiecki			Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Obowiązek stosowania dachów płaskich wynika z charakteru zabudowy w najbliższym otoczeniu, dla zachowania spójnej zabudowy wokół skrzyżowania ulic Dąbrówki i 1 PLM Warszawa.

9	12-05-2022	[.....]	Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 4m od północno-zachodniej granicy z działką nr ew. 2047/5.	Dz. nr ewid. 2064 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	1KP – teren przeznaczony pod plac publiczny 15MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Linia zabudowy zostanie przesunięta o ok. 4 m, przy czym ze względu na wydzielony teren pod plac publiczny nie będzie ona przebiegać po aktualnych granicach działek ewidencyjnych. Ponadto linia nieprzekraczalna zostanie zastąpiona innym rodzajem linii ze względu na konieczność utworzenia pierzei przy placu.
10	12-05-2022	[.....]	1. Zastąpienie treści §8 ust.2 pkt 1 lit. C dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza granicą strefy śródmiejskiej – minimum 1,0 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60m ² łącznie na 50m ² . 2. Zastąpienie treści §8 ust.2 pkt 1 lit. c dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza granicą strefy śródmiejskiej – minimum 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 60 m ² do 80 m ² łącznie na od 50 m ² do 65 m ² . 3. Zastąpienie treści §8 ust.2 pkt 1 lit. c dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza granicą strefy śródmiejskiej – minimum 1,5 miejsca postojowego	Tereny MW i MW/U	MW – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Dla zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wprowadzono kryterium powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Wszystkie miejsca postojowe muszą być realizowane w granicach inwestycji. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. Zaproponowane wskaźniki pozwolą na realizację parkingów spełniających potrzeby mieszkańców i stanowią kompromis uwzględniający interesy inwestorów, przyszłych mieszkańców oraz miasta. W związku powyższym uwaga nie została uwzględniona.
					MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
							Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	

			na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ² na powyżej 65 m ² .							
11	12-05-2022	[.....]	W §16 ust.4 pkt 1 maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej równy 65% zastąpić maksymalnym udziałem równym 50%.	Tereny MWiU	MWi/U – tereny przeznaczone dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zmniejszenie maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50% dla terenów MWi/U spowodowałoby znaczne pogorszenie możliwości inwestycyjnych na tych terenach. Należy wziąć pod uwagę, że tereny te obejmują strefę centrum, dla których planowana jest bardziej intensywna zabudowa, co jest charakterystyczne dla śródmieści miast.
12	12-05-2022	[.....]	Dodanie paragrafu, który pozwoli wydzielić ze strefy 15MWi/U teren na którym jest budynek po kinie Światowid wraz z przylegającym parkingiem od ulicy Bulwarnej. W wydzielonej strefie dodać zapis z przeznaczeniem na cele związane z kulturą na poziomie 50% powierzchni zabudowy.	Teren 15MWi/U	15MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Celem polityki przestrzennej dla tego obszaru powinno być jak najsprawniejsze zagospodarowanie terenów po dawnym kinie oraz ukształtowanie elewacji od strony terenów przestrzeni publicznej. Wprowadzenie zapisu nakładającego na właściciela nieruchomości realizację inwestycji związanej z kulturą na poziomie 50% powierzchni zabudowy mogłoby utrudnić, a nawet uniemożliwić realizację powyższego celu.
13	12-05-2022	[.....]	1. Zamiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. b dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach strefy śródmiejskiej dla terenów od 1MWi/U do 14MWi/U – minimum 0,75 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny zastąpić 1,0 miejscem postojowym.	Tereny MWi/U	MWi/U – tereny przeznaczone dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej w granicach strefy śródmiejskiej zostały ustalone z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenów, a także dostępności do środków komunikacji zbiorowej. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. W związku z tym, postulat nie zostaje uwzględniony.
			2. Zmiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. b dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach strefy				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	

			śródmiejskiej dla terenów od 15MWi/U do 22MWi/U – minimum 1,0 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny zastąpić 1,25 miejscem postojowym.							
14	12-05-2022	[.....]	Zmiana zapisu §8 ust.2 pkt 1 lit. c „dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza granicą strefy śródmiejskiej - minimum 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny”.	Tereny MW i MW/U	MW – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wszystkie miejsca postojowe muszą być realizowane w granicach inwestycji. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. W związku z tym, postulat nie zostaje uwzględniony.
15	12-05-2022	[.....]	Zmiana zapisów dla terenów 1MW/U-8MW/U w §17 ust.4 pkt 4 lit. a wartości wskaźnika procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 65% na 50%.	Tereny od 1MW/U do 8MW/U	1MW/U do 8MW/U - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zmniejszenie maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50% dla terenów MW/U spowodowałoby znaczne pogorszenie możliwości inwestycyjnych na tych terenach.
16	16-05-2022	[.....]	1.Sprzeciw wobec poszerzenia ulicy Traugutta od strony działki 2111/6 i działek sąsiadujących.	Dz. nr ewid. 2111/6 w Mińsku Mazowiec	18MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejsk		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na konieczność poszerzenia ulicy Traugutta niezbędne są zmiany zasad kształtowania zabudowy w tym rejonie, przez co uwaga nie może zostać w całości uwzględniona.

			2. Sprzeciw wobec przesunięcia linii zabudowy ulicy Traugutta od strony działki 2111/6 i działek sąsiadujących.	kim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	iej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona – linia zabudowy zostanie skorygowana do linii rozgraniczającej. Jednakże ze względu na konieczność poszerzenia ulicy Traugutta niezbędne są zmiany zasad kształtowania zabudowy w tym rejonie, przez co uwaga nie może zostać w całości uwzględniona.
			3. Sprzeciw wobec określenia minimalnej wysokości zabudowy dla działki 2111/6 i działek sąsiadujących w wysokości 14m.		2KDL – teren przeznaczony pod drogę lokalną		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Uwaga jest niezgodna z ustaleniami Suikzp. Dla strefy U/MW (tj. strefa centrum) zgodnie z zapisami Suikzp należy dążyć do utrzymania wysokości pomiędzy 14 a 17 m.
17	17-05-2022	[.....]	1. Dopuszczenie lokalizacji usług od strony terenu 19KDD.	Dz. nr ewid. 7779/30 i 7779/32 w Mińsku Mazowiecki	11U – teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Teren 12MW/U sąsiaduje z zabytkowym terenem cmentarza żydowskiego – w związku z tym dla poszanowania historycznego miejsca ogranicza się lokalizację usług od strony tego obiektu.
			2. Określenie maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 65%.	kim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	12MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Należy wyważyć parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. w związku z bliskim sąsiedztwem cmentarza żydowskiego. W celu zachowania ładu przestrzennego, powierzchnia zabudowy zostanie utrzymana na poziomie 50%.
			3. Określenie maksymalnej wysokości budynków na 5 kondygnacji i 17m.		19KDD – teren przeznaczony pod drogę dojazdową		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona – w zakresie wprowadzenia ustaleń dopuszczających strefowanie wysokości zabudowy. Na części ze względu na istniejące zagospodarowanie sąsiednich terenów, aby zachować ład przestrzenny, dla terenu MW/U zachowane zostaną dotychczasowe ustalenia. Na pozostałym terenie dopuszczona zostanie realizacja zabudowy o maksymalnej wysokości budynków 17 m i 5 kondygnacjach nadziemnych od strony terenu 7MW.
18	17-05-2022	[.....]	1. Sprzeciw wobec przesunięcia linii zabudowy ulicy Traugutta od strony działek 2111/4 i 2111/5 i działek sąsiadujących.	Dz. nr ewid. 2111/4 i 2111/5 w Mińsku Mazowiecki	18MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na konieczność poszerzenia ulicy Traugutta niezbędne są zmiany zasad kształtowania zabudowy w tym rejonie, przez co uwaga nie może zostać w całości uwzględniona.

			2. Sprzeciw wobec poszerzenia ulicy Traugutta od strony działek 2111/4 i 2111/5.	kim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na konieczność poszerzenia ulicy Traugutta niezbędne są zmiany zasad kształtowania zabudowy w tym rejonie, przez co uwaga nie może zostać w całości uwzględniona.
			3. Sprzeciw wobec określenia wysokości zabudowy dla działek 2111/4 i 2111/5 w wysokości 14m.		3KP/ZP – teren przeznaczony pod plac publiczny i zieleni urządzonej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Uwaga jest niezgodna z ustaleniami Suikzp. Dla strefy U/MW (tj. strefa centrum) zgodnie z zapisami Suikzp należy dążyć do utrzymania wysokości pomiędzy 14 a 17 m.
19	17-05-2022	[.....]	1. Ustalenie wysokości budynków na co najmniej cztery kondygnacje.	Dz. nr ewid. 2343/3 w Mińsku Mazowieckim	8U – teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo została uwzględniona. Ze względu na parametry kształtowania zabudowy określone dla sąsiednich terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla usług nieuciążliwych – dla działek dopuszczone zostaną budynki o maksymalnie 4 kondygnacjach nadziemnych.
			2. Określenie powierzchni biologicznie czynnej na nie więcej niż 15%.	kim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki			Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Uwaga jest niezgodna z ustaleniami Suikzp. Dla strefy U/MW (tj. strefa centrum) zgodnie z zapisami Suikzp należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.
20	18-05-2022	[.....]	1. Zmiana zapisu §16 ust.5 pkt 1 lit. b dotyczącego minimalnej wysokości z niemniej niż 14 m na wysokość nie mniejszą niż 6-8 m.	Dz. nr ewid. 2069 i 2070/2 w Mińsku Mazowieckim	16MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Uwaga jest niezgodna z ustaleniami Suikzp. Dla strefy U/MW (tj. strefa centrum) zgodnie z zapisami Suikzp należy dążyć do utrzymania wysokości pomiędzy 14 a 17 m.
			2. Zmiana wartości dotyczącej minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 25%.	kim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	1KDW – teren przeznaczony pod		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Urbanizacja terenów centrum miasta spowodowała znaczne ubytki terenów zieleni w przestrzeni miejskiej. W związku z tym należy dążyć do zachowania terenów powierzchni biologicznie czynnej na jak największym poziomie, w związku z czym uwaga nie zostaje uwzględniona.

					drogę wewnętrzną					
21	18-05-2022	[.....]	Ustalenie dla obszaru 14MW/U dodatkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej w odległości 25,0 m od granicy działek o numerach: 6498/2, 6499/6, 6499/7 i 6499/8.	Dz. nr ewid. 6456/1, 6457/1, 6655/5, 6655/7, 6655/9, 6461/1, 6461/3, 6462/1, 6462/3, 6463/1 i 6463/4 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	14MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzona zostanie linia zabudowy, przy czym odległość ta nie będzie wynosiła 25 m, gdyż zaproponowana odległość znacznie ograniczałaby możliwości inwestycyjne właścicieli sąsiadujących gruntów.
22	18-05-2022	[.....]	Ustalenie dla obszaru 14MW/U dodatkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej w odległości 25,0 m od granicy działek o numerach: 6498/2, 6499/6, 6499/7 i 6499/8.	Dz. nr ewid. 6456/1, 6457/1, 6655/5, 6655/7, 6655/9, 6461/1, 6461/3, 6462/1, 6462/3, 6463/1 i 6463/4 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	14MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzona zostanie linia zabudowy, przy czym odległość ta nie będzie wynosiła 25 m, gdyż zaproponowana odległość znacznie ograniczałaby możliwości inwestycyjne właścicieli sąsiadujących gruntów.
23	19-05-2022	[.....]	1.Dopuszczenie dla terenu 4MN/U zgodnie z obowiązującym Studium	Dz. nr ewid. 2537 w Mińsku	4MN/U – teren przeznaczony dla		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na planowaną przebudowę pobliskiego skrzyżowania, a także w związku ze wzmożonym ruchem samochodowym w tym rejonie, nie jest wskazane przeznaczanie kolejnych terenów na tym obszarze pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

			zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych					
			2. Skorygowanie dla terenu 4MN/U gabarytów projektowanej zabudowy – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne dla zabudowy wielorodzinnej oraz 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy jednorodzinnej.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w części w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – parametr zostaje utrzymany. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zabudowy wielorodzinnej – parametr nie może zostać określony ze względu na brak dopuszczenia na działce zabudowy wielorodzinnej.
			3. Skorygowanie dla terenu 4MN/U wysokości projektowanej zabudowy – maksymalnie 14 metrów dla zabudowy wielorodzinnej oraz 12 metrów dla zabudowy jednorodzinnej.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w części w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – parametr zostaje utrzymany. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zabudowy wielorodzinnej – parametr nie może zostać określony ze względu na brak dopuszczenia na działce zabudowy wielorodzinnej.
			4. Skorygowanie dla terenu 4MN/U wskaźnika intensywności zabudowy – maksymalnie 2,5 zamiast projektowanego 2,0.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na dopuszczone zasady, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także przeznaczenie terenu – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2,5 jest za wysoki.
24	19-05-2022	[.....]	Odrzucenie proponowanych zmian dotyczących działek objętych uwagą. Zmianę granic zabudowy można przenieść na drugą stronę ciągu pieszo-jezdnego.	Dz. nr ewid. 2066/5, 2066/7 i 2066/8 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	16MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona – linia zabudowy na terenie 16MWi/U zostanie w części skorygowana, jednakże nie ma możliwości przeniesienia zabudowy w całości na drugą stronę ciągu pieszo-jezdnego, gdyż wprowadzane zmiany w tym rejonie mają na celu ukształtowanie zabudowy w podobnych odległościach po obu stronach ciągu.
25	19-05-2022	[.....]	Sprzeciw wobec zmian dotyczących działki nr 2111/11.	Dz. nr ewid. 2111/11 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk	18MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona – linia zabudowy dla terenu zostanie skorygowana. Jednakże ze względu na konieczność poszerzenia ulicy Traugutta niezbędne są korekty zasad kształtowania zabudowy w tym rejonie i konieczność poszerzenia pasa drogowego, przez co uwaga nie może zostać w całości uwzględniona.

				Mazowiecki	wielorodzinnej i usług nieuciążliwych					
26	20-05-2022	[.....]	1. Na obszarze oznaczonym jako 5MN/U – zmiana funkcji na MW/U z parametrami analogicznymi dla tych zaproponowanych dla jednostki 9MW/U tj. dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych i 17 metrów.	Dz. nr ewid. 2430/7, 2555/1, 3258/1, 2560/1, 2561/1, 2561/2 i 2562/2 w Mińsku Mazowieckim	5MN/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	W związku z bezpośrednim sąsiedztwem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z uwagi na sprzeciw mieszkańców i składane uwagi o utrzymanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwaga nie zostaje uwzględniona.
			2. W przypadku niemożności wprowadzenia zmian jak w pkt. 1a wnosi o zmianę funkcji na MW/U z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych i 14 metrów.	obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	9MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	W związku z bezpośrednim sąsiedztwem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z uwagi na sprzeciw mieszkańców i składane uwagi o utrzymanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwaga nie zostaje uwzględniona.
			3. W przypadku zachowania funkcji MN/U wnosi o ustalenie parametru w postaci minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 30% zamiast przewidzianych obecnie 40%.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajdują się działki, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
			4. Na obszarze 9MW/U wnosi o ustalenie parametru w postaci maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Należy wyważyć parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w związku z bliskim sąsiedztwem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W celu zachowania ładu przestrzennego, powierzchnia zabudowy zostanie utrzymana na poziomie 50%.

			60% zamiast przewidzianych obecnie 50%.							
			5. W przypadku zachowania funkcji MN/U wnosi o dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych i 14 metrów.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Plan w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i dla usług nieuciążliwych nie dopuszcza lokalizacji zabudowy wielorodzinnej.
27	23-05-2022	[.....]	Ustalenie współczynnika miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej poza granicą strefy śródmiejskiej: - minimum 1,0 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 50 m ² włączenie, - minimum 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 50m ² .	Tereny MW i MW/U	MW – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wszystkie miejsca postojowe muszą być realizowane w granicach inwestycji. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. W związku z tym, postulat nie zostaje uwzględniony.
28	20-05-2022 23-05-2022	[.....]	1. Pozostawienie działek o nr ewid. 2530/7 i 2555/1 w dotychczasowym przeznaczeniu tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Ewentualnie zmianę na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej.	Dz. nr ewid. 2530/7 i 2555/1 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	7KDL – teren przeznaczony pod drogę lokalną 9MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w zakresie działki o nr ewid. 2555/1 – działka zgodnie z planem będzie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi nieuciążliwe. Uwaga nieuwzględniona w zakresie działki o nr ewid. 2530/7 – ze względu na konieczność uregulowania przebiegu dróg w mieście, a tym samym zapewnienia lepszego komfortu poruszania się oraz większego bezpieczeństwa w tym rejonie, uwaga nie może zostać uwzględniona.

			2. Sprzeciw wobec przeznaczenia działek o nr ewid. 2530/7 i 2555/1 na poszerzenie ul. 1-go PLM „Warszawa”.		nej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na konieczność uregulowania przebiegu dróg w mieście, a tym samym zapewnienia lepszego komfortu poruszania się oraz większego bezpieczeństwa w tym rejonie, uwaga dotycząca działki o nr ewid. 2530/7 nie może zostać uwzględniona.
29	23-05-2022	[.....]	Likwidacja minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na obszarze 4MN.	Dz. nr ewid. 2597 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	4MN – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp w planie miejscowym obligatoryjnie określa się m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy. W związku z powyższym obowiązkiem organu sporządzającego plan jest określenie niniejszego wskaźnika.
30	23-05-2022	[.....]	Wykreślenie §2 ust.1 pkt 11) oraz §8 ust.4, które dotyczą realizacji miejsc postojowych zależnych.	Tereny, dla których dopuszczona jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Zapisy dotyczące miejsc postojowych zależnych.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Możliwość stosowania miejsc zależnych na zasadach określonych przez plan, tj. do 15% wszystkich miejsc postojowych w zabudowie wielorodzinnej ma ułatwić realizację potrzeb parkingowych, szczególnie w sytuacji małych nieruchomości, jak również ułatwia przy zakupie jednego mieszkania możliwość zakupu dwóch miejsc postojowych tzw. rodzinnych.

31	23-05-2022	[.....]	Wykreślenie w §8 ust. 2 pkt 1) lit. b zapisów dotyczących miejsc postojowych: „- dla terenów od 1MWi/U do 14MWi/U – minimum 0,75 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, - dla terenów od 15MWi/U do 22MWi/U – minimum 1,0 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny” i zastąpienie ich treścią „minimum 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny”.	Tereny 1MWi/U do 22MWi/U	MWi/U – tereny przeznaczone dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej w granicach strefy śródmiejskiej zostały ustalone z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenów, a także dostępności do środków komunikacji zbiorowej. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. W związku z tym, postulat nie zostaje uwzględniony.
32	23-05-2022	[.....]	Wykreślenie w §8 ust. 2 pkt 1) lit. c zapisów dotyczących miejsc postojowych: „- minimum 1,0 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60m ² włącznie, - minimum 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 60m ² do 80m ² włącznie, - minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80m ² ” I zastąpienie ich treścią „minimum 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny”.	Tereny MW i MW/U	MW – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wszystkie miejsca postojowe muszą być realizowane w granicach inwestycji. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. W związku z tym, postulat nie zostaje uwzględniony.

33	23-05-2022	[.....]	Wykreślenie w §22 ust.3 pkt 4) lit. a (ustaleń dotyczących powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U) zapisu „10%” i w to miejsce wpisanie wielkości „20%”.	Teren 1U	1U – teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp w planie miejscowym obligatoryjnie określa się m.in. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W związku z powyższym obowiązkiem organu sporządzającego plan jest określenie niniejszego wskaźnika. Zgodnie ze Suikzp, teren 1U znajduje się w strefie centrum (U/MW), dla której należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, przy czym w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej można zastosować wyjątek, który mówi, że <i>jeżeli minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce ewidencyjnej (będącej w dniu wejścia w życie studium działką budowlaną) jest mniejsza niż określona w studium, to przy sporządzaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, należy przyjąć wskaźnik wynikający ze stanu faktycznego na gruncie</i> . Stan istniejący wskazuje, że udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U, jest niższy niż przewiduje to projekt planu, dlatego zostanie dokonana korekta polegająca na zmianie tego wskaźnika na zgodny ze stanem faktycznym i z ustaleniami Suikzp.
34	23-05-2022	[.....]	Zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.	Tereny 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U	14MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	W związku ze składanymi wnioskami i uwagami właścicieli nieruchomości w terenach 14-17MW/U, a także ze względu na konieczność zapewnienia nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynikającą ze zwiększającej się liczby mieszkańców miasta Mińsk Mazowiecki uwaga ta nie zostaje uwzględniona.
35	23-05-2022	[.....]	1.Przeniesienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejsce frontowej granicy z działką nr 2047/5.	Dz. nr ewid. 3944/1 w Mińsku Mazowieckim obręb	15MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Linia zabudowy zostanie skorygowana w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, przy czym ze względu na wydzielony teren pod plac publiczny nie będzie ona przebiegać po aktualnych granicach działek ewidencyjnych, a tym samym uwaga nie może zostać w całości uwzględniona. Ponadto linia nieprzekraczalna zostanie zastąpiona innym rodzajem linii ze względu na konieczność utworzenia pierzei przy placu.

			2. Wyłączenie działki nr ew. 3944/1 ze strefy zabudowy, w obrębie której plan ustala szczególne parametry wysokości zabudowy i stosowanie tych samych wysokości, co do reszty działki.	0001: Mińsk Mazowiecki	mieszkanio wej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 1KP – teren przeznaczony pod plac publiczny		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Zgodnie z ustaleniami Suikzp – wysokość budynków wokół placów wymaga indywidualnego ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które po analizach zostało w tym rejonie określone na maksymalnie 12 m.
			3. Zmianę maksymalnej wysokości budynku na obszarze całej działki na 17 metrów.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
			4. Wyznaczenie granicy obszaru 1KP wyłącznie do granic działki nr ew. 2074/5.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na ograniczoną ilość miejsc ogólnodostępnych dla mieszkańców, w tym zbyt małą liczbę placów publicznych, a także rozpoczęte przekształcenia służące poprawie jakości tego rejonu miasta, należy dążyć do utworzenia nowej przestrzeni powszechnie dostępnej. Teren 1KP stanowić ma istotny element struktury miasta, przez co należy zapewnić odpowiednie warunki do realizacji zamierzonego celu.
			5. Zastosowanie dla obszaru 15MWi/U wskaźnika miejsc postojowych jak dla pozostałych terenów strefy śródmiejskiej – tj. 0,75 stanowiska parkingowego na mieszkanie.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
			6. Wycofanie obowiązku zapewnienia 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
36	23-05-2022	[.....]	1. Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 10%	Dz. nr ewid. 2063 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	15MWi/U – tereny przeznaczone dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usług		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy centrum (U/MW) należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% Ponadto urbanizacja terenów centrum miasta spowodowała znaczne ubytki terenów zieleni w przestrzeni miejskiej. W związku z tym należy dążyć do zachowania terenów powierzchni biologicznie czynnej na jak największym poziomie, w związku z czym uwaga nie zostaje uwzględniona.
			2. Zastosowanie dla obszaru 15MWi/U wskaźnika miejsc postojowych jak dla pozostałych terenów w				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	

			granicy strefy śródmiejskiej tj. 0,75 stanowiska parkingowego na mieszkanie		nieuciążliw ych					środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. W związku z tym, postulat nie zostaje uwzględniony.
			3. Wycofanie obowiązku zapewnienia 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych				Uwaga nieuwzgl ędniona		Uwaga nieuwzgl ędniona	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na konieczność realizacji miejsc postojowych dla obiektów gastronomicznych., podobnie jak dla innych obiektów usługowych.
37	23-05- 2022	[.....]	1. Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 10%.	Dz. nr ewid. 2110 w Mińsku Mazowiec kim obręb 0001: Mińsk Mazowiec ki	18MWi/U – tereny przeznaczo ne dla śródmiejsk iej zabudowy mieszkano wej wielorodzinnej i usług nieuciążliw ych		Uwaga nieuwzgl ędniona		Uwaga nieuwzgl ędniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy centrum (U/MW) należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% Ponadto urbanizacja terenów centrum miasta spowodowała znaczne ubytki terenów zieleni w przestrzeni miejskiej. W związku z tym należy dążyć do zachowania terenów powierzchni biologicznie czynnej na jak największym poziomie, w związku z czym uwaga nie zostaje uwzględniona.
			2. Zastosowanie dla obszaru 18MWi/U wskaźnika miejsc postojowych jak dla pozostałych terenów w granicy strefy śródmiejskiej tj. 0,75 stanowiska parkingowego na mieszkanie				Uwaga nieuwzgl ędniona		Uwaga nieuwzgl ędniona	Wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej w granicach strefy śródmiejskiej zostały ustalone z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenów, a także dostępności do środków komunikacji zbiorowej. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. W związku z tym, postulat nie zostaje uwzględniony.
			3. Wycofanie obowiązku zapewnienia 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych				Uwaga nieuwzgl ędniona		Uwaga nieuwzgl ędniona	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na konieczność realizacji miejsc postojowych dla obiektów gastronomicznych., podobnie jak dla innych obiektów usługowych.
38	23-05- 2022	[.....]	1. Dla działek o nr ewid. 6474/3 i 6474/4 – maksymalny wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%	Dz. nr ewid. 6474/3, 6474/4 w Mińsku Mazowiec kim obręb 0001: Mińsk Mazowiec ki	17MN – teren przeznaczo ny dla zabudowy mieszkano wej jednorodzinnej		Uwaga nieuwzgl ędniona		Uwaga nieuwzgl ędniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów, dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			2. Dla działek o nr ewid. 6474/3 i 6474/4 – minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej w				Uwaga nieuwzgl ędniona		Uwaga nieuwzgl ędniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy

			odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%							dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
			3. Dla działek o nr ewid. 6474/3 i 6474/4 – wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, <i>dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego.</i> Zgodnie z ustaleniami planu – wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.
39	23-05-2022	[.....]	1. Dla działki o nr ewid. 6547/3 – maksymalny wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%	Dz. nr ewid. 6475/3 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	17MN – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			2. Dla działki o nr ewid. 6547/3 – minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
			3. Dla działki o nr ewid. 6547/3 – wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, <i>dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego.</i> Zgodnie z ustaleniami planu – wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.
40	23-05-2022	[.....]	Likwidacja projektowanej drogi 24KDD.	Dz. nr ewid. 6655/7, 6655/9, 6461/3, 6462/3, 6463/4, 6463/2, 6455/1,	14MW/U, 15MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na konieczność zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych w tym rejonie miasta, niezbędne jest wyznaczenie drogi łączącej ulicę Szpitalną z nowoprojektowaną drogą 27KDD. Usunięcie z planu drogi 24KDD spowodowałoby, że odległość pomiędzy najbliższymi skrzyżowaniami wynosiłaby ponad 1 km, co wiązałoby się z istotnymi utrudnieniami w poruszaniu się w tej części miasta przy potencjalnym, znacznym wzroście liczby mieszkańców.

				6456/1, 6457/1, 6655/1, 6461/1, 6462/1, 6463/1, 6464/1, 6465/1, 6467/1, 6468/1, 6469/1, 6471/1, 6471/3, 6470/1, 6470/3, 6472/1 w Mińsku Mazowiec kim obręb 0001: Mińsk Mazowiec ki	nnej i usług nieuciążliw ych 24KDD – teren przeznaczo ny pod drogę dojazdową					
41	23-05- 2023	[.....]	Usunięcie zapisu w art. 5 ust. 4 lit. d) oraz art. 28 ust. 2 pkt 3 dla obszaru 2U/KS	Dz. nr ewid. 6502/3 w Mińsku Mazowie cki m obręb 0001: Mińsk Mazowiec ki	2U/KS – teren przeznac zony dla usług nieuciążliw ych i komunikac ji samochodo wej		Uwaga nieuwzgl ędniona		Uwaga nieuwzgl ędniona	Uwaga nieuwzględniona – właściciel nieruchomości składał wnioski o dopuszczenie na jego działce możliwości realizacji stacji paliw. Ponadto teren znajduje się przy mocno zurbanizowanych terenach zabudowy oraz przy jednej z głównych ulic miasta, przez co wskazane jest dopuszczenie usług w postaci stacji paliw.
ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI Z DNIA 26 CZERWCA 2023 R. NA SESJI Nr LXII O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI II wyłożenie w terminie od 9 lutego 2023 r. do 1 marca 2023 r. (zbieranie uwag do 15 marca 2023 r.)										

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 26 czerwca 2023 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
42	01-03-2023	[.....]	Pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenu MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), oraz odrzucenie planowane koncepcji przeznaczenia terenu 3U/KS.	Dz. o nr ewid. 6481 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	3U/KS – teren przeznaczony pod usługi nieuciążliwe i komunikacyjne samochodową		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Teren 3U/KS znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, przez który przebiegają linie kolejowe o znaczeniu państwowym. Ponadto w niedalekiej odległości znajduje się stacja kolejowa Mińsk Mazowiecki oraz przystanek osobowy Mińsk Mazowiecki Anielina. Planowane inwestycje polegające m.in. na likwidacji przejazdu kolejowo-drogowego i budowie skrzyżowania wielopoziomowego spowodują wzmożenie ruchu pasażerów, co wymaga wyznaczenia obszaru, w ramach którego będzie możliwa obsługa podróżnych, głównie poprzez zapewnienie miejsc postojowych. W związku z powyższym wyznaczenie terenu ma znaczenie strategiczne dla zrównoważenia transportu w mieście.
43	12-05-2022 (uwaga tożsamej treści z I wyłożenia planu) 09-03-2023	[.....]	1. Wyłączenie działki nr 2064 ze strefy zabudowy, w obrębie której plan ustala szczególne parametry wysokości zabudowy, co dla reszty działki czyli maksymalnie 5 kondygnacji i maksymalnie 17 m.	Dz. o nr ewid. 2064 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	1KP – teren przeznaczony pod plac publiczny		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „pizp” projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy), jak również z uwzględnieniem istniejącego ładu przestrzennego oraz gabarytów sąsiedniej zabudowy. Wyłączenie części działki nr 2064 ze strefy zabudowy, w których plan ustala szczególne parametry wysokości i umożliwienie budowy budynku o maksymalnej wysokości 17 m na całym terenie nieruchomości objętej uwagą, zaburzy obecną wysokość istniejących budynków usługowych i mieszkalno-usługowych, zlokalizowanych po obu stronach pierzei ul. Józefa Piłsudskiego na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami 6UP, 7MWi/U, 8MWi/U i 15MWi/U.
			2. Zmiana maksymalnej wysokości budynku na obszarze całej działki nr 2064 na 17 m.		15MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki: „Suikzp” – wysokość budynków wokół placów wymaga indywidualnego ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, która po analizach została w tym rejonie określona

					nieuciążliwych					na maksymalnie 12 m, przy czym tylko niewielka części działki nr 2064 zlokalizowana jest w strefie zabudowy, w której plan ustala szczególne parametry wysokości od strony placu oznaczonego symbolem 1KP. Większość nieruchomości objętej uwagą ma dopuszczoną maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 17 m.
			3. Wyznaczenie granicy 1KP wyłącznie do granic działki nr ew. 2047/5.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na ograniczoną ilość miejsc ogólnodostępnych dla mieszkańców, w tym zbyt małą liczbę placów publicznych, a także rozpoczęte przekształcenia służące poprawie jakości tego rejonu miasta, należy dążyć do utworzenia nowej przestrzeni powszechnie dostępnej. Teren 1KP stanowić ma plac miejski - istotny element struktury miasta, przez co należy zapewnić odpowiednie warunki do realizacji zamierzonego celu. Przeznaczenie części działki nr ewid. 2064 pod teren placu publicznego pozwoli na wykształcenie przestrzeni publicznej w zarysie prostokąta, której forma jest racjonalniejsza do zagospodarowania, niż istniejąca powierzchnia działki nr ewid. 2047/5, przyjmująca kształt wąskiego trójkąta. Wyznaczenie terenu 1KP w obecnym kształcie pozwala na dopuszczenie możliwości budowy miejskiego garażu podziemnego, umożliwiającego stworzenie dodatkowych miejsc postojowych w centrum.
44	10-03-2023	[.....]	Wprowadzenie zapisów dopuszczających garaże wbudowane także w budynki usługowe.	Dz. o nr ewid. 2561/1, 2561/2, 2562/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	6MN/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Dla budynków usługowych plan miejscowy dopuszcza lokalizację jednego wolnostojącego budynku garażowego.
45	10-03-2023	[.....]	1. Zwiększenie udziału procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%.	Dz. o nr ewid. 2501/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	13MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Procentowy udział powierzchni zabudowy na poziomie 50% działki budowlanej został dostosowany do istniejącego zagospodarowania przy ul. Dąbrówki. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej jest zgodny zarówno z ustaleniami Suikzp, jak i z wcześniej obowiązującym planem miejscowym z 2007 r. Przy ustaleniu powierzchni zabudowy na poziomie 60% działki budowlanej, powierzchnia działki przeznaczona pod utwardzenia i dojazdy wynosiłaby tylko 10%. Przy południowej krawędzi ul. Dąbrówki, od ulicy Cichej w kierunku wschodniej granicy administracyjnej miasta nie występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dlatego ustalenia planu w zakresie udziału powierzchni zabudowy dostosowują parametry zagospodarowania terenu 13MW/U do zmniejszającej się intensywności występującej tam zabudowy jednorodzinnej i usługowej. W sąsiedztwie występuje zabudowa o zróżnicowanej

										powierzchni zabudowy, przy czym najbliższym sąsiedztwie znajdują się nieruchomości o powierzchni zabudowy osiągającej ok. 50%.
			2. Określenie maksymalnej wysokości budynków na 5 kondygnacji i 17 m usuwając „strefę zabudowy” różnicującą wysokości budynków dla terenu 13MW/U				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Dla terenu 13MW/U projekt planu ustala wysokość zabudowy nie mniejszą niż 8 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, przy czym na południowej części terenu wprowadzono strefę zabudowy ustalającą szczególne parametry wysokości zabudowy dla terenu 13MW/U, tj. wysokość zabudowy nie mniejszą niż 12 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m. Gabaryty planowanej zabudowy są dostosowane do istniejącej zabudowy w kwartale ulic: Dąbrówki, Cichej, 1PLM Warszawa. Bezpośrednio przy ul. Dąbrówki, na odcinku od ul. Cichej do drogi bez nazwy przy cmentarzu żydowskim, występuje zabudowa 3 i 4 kondygnacyjna (tj. 3 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna szeregowa, 2 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, 4 kondygnacyjna zabudowa wielorodzinna oraz 1-3 kondygnacyjna zabudowa usługowa). Zabudowa wielorodzinna 5 kondygnacyjna zlokalizowana jest od strony ul. 1 PLM Wawa, w odległości min. 80 m na południe od ul. Dąbrówki. W celu wkomponowania się projektowanej zabudowy wielorodzinnej i usługowej na terenie 13 MW/U, na fragmencie terenu od strony ul. Dąbrówki, planu ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 4, w głębi terenu: 5. Zastosowane parametry wysokości zostały ustalone w sposób wyważony, tak by zapewnić możliwość gospodarowania terenem 13MW/U, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w Studium oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego, przez co wpisują się w strukturę przestrzenną istniejącego osiedla, a ich zwiększenie doprowadziłoby do nieuzasadnionych „skoków” wysokości zabudowy w odniesieniu do istniejącej zabudowy.
46	09-05-2022 (uwaga tożsamej treści z I wyłożenia planu) 14-03-2023	[.....]	1. Przeznaczenie działek, o których mowa w uwadze, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.	Dz. nr ewid. 6497/2-6497/3, 6449/1, 6451/1-6454/1, 6450/1, 6497/4, 6497/5 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001:	9MN/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowych 15MWU – tereny		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na charakter przestrzenny zabudowy wzdłuż ulicy Szpitalnej nie jest wskazana zmiana przeznaczenia działek 6497/2, 6497/3, 6497/4 oraz 6497/5 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Celem planu jest utrwalenie istniejącego charakteru zabudowy jednorodzinnej przy ul. Szpitalnej. Na południe od ul. Szpitalnej nie występuje istniejąca zabudowa wielorodzinna, zaś nowa zabudowa wielorodzinna może być realizowana w ograniczonym zakresie na sąsiadujących terenach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną przy ul. Kolberga, które zostały wyznaczone jako domknięcie kwartału zabudowy, utworzone w bezpośrednim nawiązaniu do terenów zabudowy wielorodzinnej nisko intensywnej, wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym. Przeznaczenie działek o których mowa w uwadze pod zabudowę wielorodzinną może spowodować konflikt przestrzenny z istniejącą na terenie 5MN zabudową jednorodziną wolnostojącą.

		[.....]	2. Dla działek, o których mowa w uwadze – maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %.	Mińsk Mazowiecki	przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			3. Dla działek, o których mowa w uwadze – wysokość budynków do czterech kondygnacji nadziemnych.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, <i>dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego.</i> Zgodnie z ustaleniami planu – wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.
47	14-03-2023	[.....]	1. Skorygowanie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, przebiegającej przez działkę 2328/5 w taki sposób aby linii kontynuowała kierunek wyznaczony przez budynek mieszkalny na działce nr 2327/6, równoległe do ciągu KDG i przełamywana była przy południowej granicy działki na styku z drogą wewnętrzną na działce o nr 2331/5.	Dz. o nr ewid. 2328/5 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	3MN/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Linia zabudowy na działce nr 2328/5 została wyznaczona w uzgodnieniu z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie, względem zmodyfikowanego przebiegu i poszerzonego pasa ul. Siennickiej oraz z uwzględnieniem konieczności odsunięcia nowej zabudowy od uciążliwości drogi wojewódzkiej (drogi głównej).
			2. Dodanie zapisu o możliwości stosowania dachów o geometrii nawiązującej do zabudowy sąsiedniej.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zapisy projektu planu poprzedzone zostały szczegółowymi analizami, w których wzięto pod uwagę m.in. istniejącą zabudowę oraz dominującą geometrię jej dachów. Zastosowane zasady stosowania dachów zostały ustalone w sposób wyważony, uwzględniający wytyczne Studium oraz kształtujący ład przestrzenny tak, aby ujednolicić wygląd dachów w terenie 3MN/U.
			3. Wyłączenie północno-wschodniego narożnika działki nr 2327/6 z planowanego obszaru KDG i objęcie go obszarem 3MN/U				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Linie rozgraniczające pas drogowy ul. Siennickiej zostały wprowadzone zgodnie z warunkowym uzgodnieniem z zarządcą drogi wojewódzkiej - Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie.

48	14-03-2023	[.....]	1. Sprzeciw wobec nakazu zachowania minimalnej wysokości budynków na poziomie 14 m w obrębie terenu 9MWi/U	Dz. o nr ewid. 1980/8, 1979/2, 1979/1 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	9MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Uwaga jest niezgodna z ustaleniami Suikzp. Dla strefy U/MW (tj. strefa centrum) zgodnie z zapisami Suikzp należy dążyć do utrzymania wysokości pomiędzy 14 a 17 m. Istniejąca zabudowa od strony ul. Piłsudskiego na znacznym fragmencie terenu 9MWi/U wymaga wymiany z uwagi na potrzebę kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej zabudowy pierzowej na odcinku od Placu Kilińskiego do ul. Mireckiego, nawiązującej do XIX wiecznego centrum miasta. Kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy Piłsudskiego wymaga uwzględnienia szerszego założenia tworzenia zwartej zabudowy o zbliżonej wysokości poszczególnych budynków.
			2. Uwaga do wyrażonego wskaźnika 0,75 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w obrębie terenu 9MWi/U (brak propozycji zmiany).				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej w granicach strefy śródmiejskiej zostały ustalone z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenów, a także dostępności do środków komunikacji zbiorowej. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP.
			3. Sprzeciw wobec wprowadzonej pierzejowej linii zabudowy w obrębie terenu 9MWi/U.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na uwarunkowania historyczne, związane z sąsiedztwem dawnego rynku Sandomierza wprowadzono nakaz zabudowy pierzowej na całej długości i po obu stronach ul. Józefa Piłsudskiego. Zabudowa pierzejowa jest kontynuacją istniejącej zabudowy na Placu Kilińskiego i ul. Piłsudskiego, a realizacja zabudowy w obrębie terenu 9MWi/U nie może być oderwana od zasad urbanistyki ukierunkowanych na uzupełnienie zabudowy i wytworzenie zwartej pierzei i ciągu elewacji ul. Piłsudskiego.
			4. Uwaga dotycząca negatywnego oddziaływania na budynki sąsiadujące w obrębie terenu 9MWi/U.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy konkretnych ustaleń projektu planu, a stanowi ogólną opinię dotyczącą usytuowania istniejących budynków jednorodzinnych w terenie 9MWi/U.
			5. Uwaga dotycząca braku dostępu światła dziennego w obrębie terenu 9MWi/U.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z obowiązującym planem oraz projektem planu, teren 9MWi/U znajduje się w graniach strefy zabudowy śródmiejskiej. Inwestycje budowlane muszą spełniać obowiązujące przepisy odrębne dotyczące nasłonecznienia
			6. Uwaga dotycząca przepisów w zakresie ochrony ppoż w kontekście sytuowania budynków sąsiadujących z zabudową na działce, o której mowa w piśmie.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z obowiązującym planem oraz projektem planu, teren 9MWi/U znajduje się w graniach strefy zabudowy śródmiejskiej. Inwestycje budowlane muszą spełniać obowiązujące normy przeciwpożarowe.

49	14-03-2023	[.....]	Zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji do 5 w obrębie terenu 5MW/U.	Dz. o nr ewid. 2261, 2262 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	5MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu dla terenu objętego uwagą ustala maksymalną wysokość zabudowy: 17 m i maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 4, przy czym dla części terenu w strefie zabudowy od strony ul. Warszawskiej i od strony Starego Rynku ma określoną wysokość w przedziale 8-14 m. Po zachodniej stronie ul. Nadrzecznnej występuje zabudowa wielorodzinna i usługowa o zróżnicowanej wysokości w przedziale od 2 do 5 kondygnacji. W odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego, wysokość zabudowy w kwartale pomiędzy rzeką Srebrną a ul. Mireckiego, ul. Nadrzeczną, ul. Warszawską w projekcie planu kwartału została podniesiona z 3 do 4 kondygnacji nadziemnych. Zastosowane parametry wysokości zostały ustalone w sposób wyważony, tak by zapewnić możliwość gospodarowania terenem 5MW/U, z uwzględnieniem zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz w nawiązaniu do wysokości wartościowej, historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie przy Placu Stary Rynek.
50	09-05-2022 (uwaga tożsamej treści z I wyłożenia planu) 14-03-2023	[.....]	1. Zwiększenie maksymalnego wskaźnika procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%.	Dz. o nr ewid. 6478/3 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	18MWU – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			2. Zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji do czterech kondygnacji nadziemnych.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, <i>dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego.</i> Zgodnie z ustaleniami planu – wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.
51	14-03-2023	[.....]	1. Zwiększenie maksymalnego wskaźnika procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%.	Dz. o nr ewid. 6494 i 6483/1 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	3MNz – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu zieleni 17MW/U – teren		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Działka nr 6494 przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w otoczeniu zieleni jest wykluczona z zabudowy poprzez ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rowu. Działka nr 6483/1 przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną i usługową, ma ustalony maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 50%. Zgodnie z art. 15 ustawy, projekt planu musi być zgodny z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przez sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Dla przedmiotowego terenu Studium wyznacza kierunek zagospodarowania dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie

					zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych					czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			2. Zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji do czterech kondygnacji nadziemnych.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, <i>dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego.</i> Zgodnie z ustaleniami planu – wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.
			3. Zmiana przeznaczenia działki nr 6494 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usług nieuciążliwych, jak dla terenu 17MW/U.	Dz. o nr ewid. 6494 i w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki			Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczających wnioskowaną działkę z trzech stron oraz parametry działki uwaga nie została uwzględniona.
52	14-03-2023	[.....]	1. Zwiększenie maksymalnego wskaźnika procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%.	Dz. o nr ewid. 6655/7, 6655/9, 6461/3, 6462/3, 6463/4, 6463/2, 6455/1, 6456/1, 6457/1, 6655/5, 6461/1, 6462/1, 6463/1, 6464/1, 6465/1, 6467/1, 6468/1, 6469/1,	15MW/U, 16MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy.
			2. Zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji do czterech kondygnacji nadziemnych.		3MNz – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, <i>dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego.</i> Zgodnie z ustaleniami planu – wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.

			3. Likwidacja projektowanej drogi 24KDD.	6471/1, 6471/3, 6470/1, 6470/3, 6472/1 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	jednorodzinnej w otoczeniu zieleni 24KDD – teren przeznaczony pod drogę dojazdową		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na konieczność zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych w tym rejonie miasta, niezbędne jest wyznaczenie drogi łączącej ulicę Szpitalną z nowoprojektowaną drogą 27KDD. Usunięcie z planu drogi 24KDD spowodowałoby, że odległość pomiędzy najbliższymi skrzyżowaniami wynosiłaby ponad 1 km, co wiązałoby się z istotnymi utrudnieniami w poruszaniu się w tej części miasta przy potencjalnym, znacznym wzroście liczby mieszkańców.
53	14-03-2023	[.....]	Usunięcie zapisu dotyczącego objęcia terenu 3MW/U 10% opłatą od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.	3MW/U	3MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia zapisu dotyczącego tzw. renty planistycznej. Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego gmina ma możliwość naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Wprowadzenie takich ustaleń pozwoli zrekomensować gminie poniesione środki na sporządzenie planu miejscowego, a także zasili budżet gminy, co w konsekwencji będzie służyło ogółowi mieszkańców.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

54	15-03-2023	[.....]	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych	Dz. o nr ewid. 2577/1, 2577/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	3MN – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zapisy projektu planu poprzedzone zostały szczegółowymi analizami, w których wzięto pod uwagę m.in. istniejącą zabudowę oraz dominujące przeznaczenie terenu 3MN, na którym nie ma zlokalizowanych wolnostojących ani wbudowanych obiektów usługowych. Projekt planu miejscowego, w stosunku do obowiązującego planu, nie zmienia przeznaczenia podstawowego terenu. Zgodnie z art. 3 pkt 2a) Prawa budowlanego – w budynku mieszkalnym jednorodzinnym <i>dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej.</i>
----	------------	---------	---	---	--	--	-----------------------	--	-----------------------	---

55	14-03-2023 15-03-2023	[.....]	Określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 30%.	Dz. o nr ewid. 2577/1, 2577/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	3MN – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
----	------------------------------	---------	---	---	--	--	-----------------------	--	-----------------------	---

56	14-03-2023 15-03-2023	[.....]	Zwiększenie maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%.	Dz. o nr ewid. 2577/1, 2577/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	3MN – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Suikzp – zgodnie z którym dla strefy MN/U przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której znajduje się działka, należy dążyć do zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Warunek ten oznacza, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50%, także ze względu na konieczność budowy dojazdów, dojazdów i innych utwardzeń terenu, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy. Dla terenu 3MN projekt planu ustala maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 30% oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Brak jest zasadności zwiększania wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 50%.
----	------------------------------	---------	---	---	--	--	-----------------------	--	-----------------------	---

57	14-03-2023 15-03-2023	[.....]	Dopuszczenie lokalizacji garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację wolnostojącego budynku garażowego.	Dz. o nr ewid. 2577/1, 2577/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	3MN – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia lokalizacji wolnostojącego budynku garażowego z uwagi na stosunkowo niewielką (na poziomie 450m ² i 500m ² dla zabudowy jednorodzinnej) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 3MN. Uwaga uwzględniona w części w zakresie dopuszczenia lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.
----	------------------------------	---------	---	---	--	--	-----------------------	--	-----------------------	---

58	14-03-2023 15-03-2023	[.....]	Przywrócenie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.	Dz. o nr ewid. 2577/1, 2577/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	3MN – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie braku określenia dowolnego udziału powierzchni dopuszczonej zabudowy usługowej, wbudowanej w budynki mieszkalne. Projekt planu miejscowego, w stosunku do obowiązującego planu, nie zmienia przeznaczenia podstawowego terenu. Zgodnie z art. 3 pkt 2a) Prawa budowlanego – w budynku mieszkalnym jednorodzinnym <u>dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej.</u>
59	08-03-2023 15-03-2023	[.....]	Wyłączenie z obszaru opracowania działek nr 2103/1, 2103/2 w obrębie terenu 19MWi/U.	Dz. o nr ewid. 2103/1, 2103/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	19MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
60	15-03-2023	[.....]	1. Zmiana wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20%.	Dz. o nr ewid. 2103/1, 2103/2 w	19MWi/U – teren przeznaczony dla		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Urbanizacja terenów centrum miasta spowodowała znaczne ubytki terenów zieleni w przestrzeni miejskiej. W związku z tym należy dążyć do zachowania terenów powierzchni biologicznie czynnej na jak największym poziomie, dlatego uwaga nie zostaje uwzględniona.

			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie działek z projektu planu miejscowego.	Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
61	15-03-2023	[.....]	1. Zmniejszenie wskaźnika minimalnej liczby stojaków rowerowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do minimum 1 miejsca na 2 lokale mieszkalne oraz dla handlu do minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej.	Dz. o nr ewid. 2103/1, 2103/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	19MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Podane w planie wskaźniki minimalnej liczby stojaków rowerowych mają na celu dążenie do ograniczenia ruchu samochodowego w mieście. Zaproponowane parametry pozytywnie wpłyną na wprowadzenie zrównoważonego transportu w mieście.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie działek z projektu planu miejscowego.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.

62	15-03-2023	[.....]	1. Zrezygnowanie z określenia wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłacie od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jej obniżenie do wartości 10% i niższej.	Dz. o nr ewid. 2103/1, 2103/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	19MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego gmina ma możliwość naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Wprowadzenie takich ustaleń pozwoli zrekompensować gminie poniesione środki na sporządzenie planu miejscowego, a także zasili budżet gminy, co w konsekwencji będzie służyło ogółowi mieszkańców.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1, wniosek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
63	15-03-2023	[.....]	1. Zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów do minimum 0,75 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz dla handlu minimum 1,0 miejsce na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej.	Dz. o nr ewid. 2103/1, 2103/2 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	19MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy wielorodzinnej w granicach strefy śródmiejskiej została ustalona z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenów, a także dostępności do środków komunikacji zbiorowej. Wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej wynosi minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej, zaś dla handlu minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m ² powierzchni użytkowej, co i tak stanowi kompromis pomiędzy zapewnieniem minimalnej liczby miejsc postojowych a możliwościami realizacji ustaleń planu w postaci dopuszczonych inwestycji. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę

										miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. Teren 19MWi/U jest w większej odległości od obiektów dostępności środków komunikacji zbiorowej, dlatego nieuzasadnione jest zmniejszanie liczby miejsc parkingowych. Planowane inwestycje dotyczące zabudowy wielorodzinnej czy usług handlu muszą uwzględniać konkretne potrzeby parkingowe na terenie inwestycji, zwiększone realizacją tych zamierzeń inwestycyjnych. Projekt planu nie dopuszcza uwzględnienia obsługi parkingowej przyległych inwestycji budowlanych w ogólnodostępne miejsca postojowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, służące szerszej obsłudze komunikacyjnej miasta. Zaproponowane wskaźniki pozwolą na realizację parkingów spełniających potrzeby mieszkańców i stanowią kompromis uwzględniający interesy inwestorów, przyszłych mieszkańców oraz miasta. W związku powyższym uwaga nie została uwzględniona.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany w większości wskazanych w pkt. 1,2 wniosek o wyłączenie działek z projektu planu miejscowego.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
64	15-03-2023	[.....]	1. Zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów do minimum 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz dla handlu minimum 1,0 miejsce na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej.	Dz. o nr ewid. 1872, 1873/1, 1875/6 w Mińsku Mazowiecki obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	UP/U – teren przeznaczony dla usług publicznych i usług nieuciążliwych 1MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych 1KDD – fragment		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy wielorodzinnej w granicach strefy śródmiejskiej została ustalona z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenów, a także dostępności do środków komunikacji zbiorowej. Dla obszaru objętego uwagą, wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej wynosi minimum 0,75 miejsce postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej i jest to wskaźnik preferencyjny dla części strefy śródmiejskiej. Dla usług handlu projekt planu ustala minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, co również stanowi kompromis pomiędzy zapewnieniem minimalnej liczby miejsc postojowych a możliwościami realizacji ustaleń planu w postaci dopuszczonych inwestycji. Dla ww. terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, zapewniono mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. Planowane inwestycje dotyczące zabudowy wielorodzinnej czy usług handlu muszą uwzględniać konkretne potrzeby parkingowe na terenie inwestycji, zwiększone realizacją tych zamierzeń inwestycyjnych. Projekt planu nie dopuszcza uwzględnienia obsługi parkingowej przyległych inwestycji budowlanych w ogólnodostępne miejsca postojowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, służących szerszej obsłudze komunikacyjnej miasta. Zaproponowane wskaźniki pozwolą na realizację parkingów spełniających potrzeby mieszkańców i stanowią kompromis uwzględniający interesy inwestorów, przyszłych

					ul. Konstytucji 3 Maja					mieszkańców oraz miasta. W związku powyższym uwaga nie została uwzględniona.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie działek z projektu planu miejscowego.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
65	15-03-2023	[.....]	1. Zrezygnowanie z określenia wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jej obniżenie do wartości 10% i niższej.	Dz. o nr ewid. 1872, 1873/1, 1875/6 w Mińsku Mazowiecki obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	UP/U – teren przeznaczony dla usług publicznych i usług nieuciążliwych 1MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 1KDD – fragment ul. Konstytucji 3 Maja		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego gmina ma możliwość naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Wprowadzenie takich ustaleń pozwoli zrekompensować gminie poniesione środki na sporządzenie planu miejscowego, a także zasili budżet gminy, co w konsekwencji będzie służyło ogółowi mieszkańców.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.

66	15-03-2023	[.....]	1. Zmniejszenie wskaźnika minimalnej liczby stojaków rowerowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do minimum 1 miejsca na 2 lokale mieszkalne oraz dla handlu do minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej.	Dz. o nr ewid. 1872, 1873/1, 1875/6 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	UP/U – teren przeznaczony dla usług publicznych i usług nieuciążliwych 1MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 1KDD – fragment ul. Konstytucji 3 Maja		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Podane w planie wskaźniki minimalnej liczby stojaków rowerowych mają na celu dążenie do ograniczenia ruchu samochodowego w mieście. Zaproponowane parametry pozytywnie wpłyną na wprowadzenie zrównoważonego transportu w mieście.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.							Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.

67	15-03-2023	[.....]	Usunięcie na rysunku planu oznaczenia „rejon lokalizacji rzędów drzew” w granicach nieruchomości objętych pismem.	Dz. o nr ewid. 1872, 1873/1, 1875/6 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	UP/U – teren przeznaczony dla usług publicznych i usług nieuciążliwych 1MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 1KDD – fragment ul. Konstytucji 3 Maja		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Rejon lokalizacji rzędów drzew został wskazany w pasie drogi publicznej 1KDD – fragment ul. Konstytucji 3 Maja i stanowi ustalenie wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu dróg publicznych.
68	15-03-2023	[.....]	1. Zmiana wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20% na terenie 1MWi/U.	Dz. o nr ewid. 1875/6 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	1MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Urbanizacja terenów centrum miasta spowodowała znaczne ubytki terenów zieleni w przestrzeni miejskiej. W związku z tym należy dążyć do zachowania terenów powierzchni biologicznie czynnej na jak największym poziomie, dlatego uwaga nie zostaje uwzględniona.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie działki z projektu planu miejscowego.		UP/U – teren przeznaczony dla		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.

					usług publicznych i usług nieuciążliwych					
69	15-03-2023	[.....]	Usunięcie zakazu zabudowy usługowej od strony terenu 19KDD („Cmentarza Żydowskiego”).	Dz. o nr ewid. 2519/9 w Mińsku Mazowieckiej obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 19KDD – istniejąca ulica bez nazwy		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Teren 13MW/U sąsiaduje z zabytkowym terenem cmentarza żydowskiego – w związku z tym dla poszanowania historycznego miejsca ogranicza się lokalizację usług od strony tego obiektu.
70	15-03-2023	[.....]	1. Usunięcie zapisu § 18 ust. 3, aby umożliwić realizację usług od strony drogi publicznej 19KDD.	Dz. o nr ewid. 7977/17, 7977/30, 7977/32, 2519/9 w	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Teren 13MW/U sąsiaduje z zabytkowym terenem cmentarza żydowskiego – w związku z tym dla poszanowania historycznego miejsca ogranicza się lokalizację usług od strony tego obiektu.

			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.	Mińsk Mazowiecki obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	wej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 19KDD – istniejąca ulica bez nazwy		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U wskazanej w Studium oraz dostosowanie ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
71	15-03-2023	[.....]	1. Zmiana zapisów służąca umożliwieniu realizacji 5 kondygnacji nadziemnych dla terenów 7MW/U, 9MW/U i 13MW/U.	Dz. o nr ewid. 7977/17, 7977/30, 7977/32, 2519/9 w Mińsku Mazowiecki obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 19KDD – istniejąca ulica bez nazwy		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Dla terenu 13MW/U plan ustala wysokość zabudowy nie mniejszą niż 8 m oraz nie większą niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, przy czym na południowej części terenu wprowadzono strefę zabudowy ustalającą szczególne parametry wysokości zabudowy dla terenu 13MW/U, tj. wysokość zabudowy nie mniejszą niż 12 m oraz nie większą niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m. Gabaryty planowanej zabudowy są dostosowane do istniejącej zabudowy w kwartale ulic: Dąbrówki, Cichej, 1PLM Warszawa. Bezpośrednio przy ul. Dąbrówki, na odcinku od ul. Cichej do drogi bez nazwy przy cmentarzu żydowskim, występuje zabudowa 3 i 4 kondygnacyjna (tj. 3 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna szeregową, 2 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, 4 kondygnacyjna zabudowa wielorodzinna oraz 1-3 kondygnacyjna zabudowa usługowa). Zabudowa wielorodzinna 5 kondygnacyjna zlokalizowana jest od strony ul. 1 PLM Wawa, w odległości min. 80 m na południe od ul. Dąbrówki. W celu wkomponowania się projektowanej zabudowy wielorodzinnej i usługowej na terenie 13 MW/U, na fragmencie terenu od strony ul. Dąbrówki, planu ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 4, w głębi terenu: 5. Zastosowane parametry wysokości zostały ustalone w sposób wyważony, tak by zapewnić możliwość gospodarowania terenem 13MW/U, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w Studium oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego, przez co wpisują się w strukturę przestrzenną istniejącego osiedla, a ich zwiększanie doprowadziłoby do nieuzasadnionych „skoków” wysokości zabudowy w odniesieniu do istniejącej zabudowy. Dla terenów 7MW/U i 9MW/U – nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m. W kwartale zabudowy pomiędzy ul. Siennicką, ul. Miodową, ul. Nadrzeczną i ul. Mireckiego, występuje zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna i zabudowa usługowa o zróżnicowanej wysokości w przedziale od 1 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym maksymalna wysokość zabudowy została na podobnym poziomie. W odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego, maksymalna wysokość zabudowy w ww. kwartale została obniżona z 5 do 4 kondygnacji nadziemnych w celu nawiązaniu do wysokości wartościowej, historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie przy Placu Stary Rynek. Projekt planu został uzgodniony przez

										Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie. W sąsiedztwie terenu 9MW/U występuje zabudowa wielorodzinna i usługowa o liczbie od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, przez co również nie jest uzasadnione zwiększanie istniejącej wysokości terenu zlokalizowanego w bliskim sąsiedztwie historycznego układu urbanistycznego miasta: dawnego rynku mińskiego oraz ciągu ulicznego ul. Siennicka – ul. Kościelna.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U wskazanej w Studium oraz dostosowanie ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
72	15-03-2023	[.....]	1. Zmiana wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20%.	Dz. o nr ewid. 7977/17, 7977/30, 7977/32, 2519/9 w Mińsku Mazowiecki obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowiec		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Uwaga jest niezgodna z ustaleniami Suikzp. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U (tj. strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej) zgodnie z zapisami Suikzp należy zapewnić 30% powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U wskazanej w Studium oraz dostosowanie ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
73	15-03-2023	[.....]	Zwiększenie maksymalnego wskaźnika procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%.	Dz. o nr ewid. 7977/17, 7977/30, 7977/32, 2519/9, 7977/15 w Mińsku Mazowiecki obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowiec 19KDD – istniejąca ulica bez nazwy		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Procentowy udział powierzchni zabudowy na poziomie 50% działki budowlanej został dostosowany do istniejącego zagospodarowania przy ul. Dąbrówki. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej jest zgodny zarówno z ustaleniami Suikzp, jak i z wcześniej obowiązującym planem miejscowym z 2007 r. Przy ustaleniu powierzchni zabudowy na poziomie 60% działki budowlanej, powierzchnia działki przeznaczona pod utwardzenia i dojazdy wynosiłaby tylko 10%. Przy południowej krawędzi ul. Dąbrówki, od ulicy Cichej w kierunku wschodniej granicy administracyjnej miasta nie występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dlatego ustalenia planu w zakresie udziału powierzchni zabudowy dostosowują parametry zagospodarowania terenu 13MW/U do zmniejszającej się intensywności występującej tam zabudowy jednorodzinnej i usługowej. W sąsiedztwie występuje zabudowa o zróżnicowanej powierzchni zabudowy, przy czym najbliższym sąsiedztwie znajdują się nieruchomości.

74	15-03-2023	[.....]	Ustalenie maksymalnej wysokości budynków na 5 kondygnacji i 17 m usuwając „strefę zabudowy” różnicującą wysokości budynków dla terenu 13MW/U.	Dz. o nr ewid. 7977/17, 7977/30, 7977/32, 2519/9, 7977/15 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Dla terenu 13MW/U plan ustala wysokość zabudowy nie mniejszą niż 8 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, przy czym na południowej części terenu wprowadzono strefę zabudowy ustalającą szczególne parametry wysokości zabudowy dla terenu 13MW/U, tj. wysokość zabudowy nie mniejszą niż 12 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m. Gabaryty planowanej zabudowy są dostosowane do istniejącej zabudowy w kwartale ulic: Dąbrówki, Cichej, 1PLM Warszawa. Bezpośrednio przy ul. Dąbrówki, na odcinku od ul. Cichej do drogi bez nazwy przy cmentarzu żydowskim, występuje zabudowa 3 i 4 kondygnacyjna (tj. 3 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna szeregowa, 2 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, 4 kondygnacyjna zabudowa wielorodzinna oraz 1-3 kondygnacyjna zabudowa usługowa). Zabudowa wielorodzinna 5 kondygnacyjna zlokalizowana jest od strony ul. 1 PLM Wawa, w odległości min. 80 m na południe od ul. Dąbrówki. W celu wkomponowania się projektowanej zabudowy wielorodzinnej i usługowej na terenie 13 MW/U, na fragmencie terenu od strony ul. Dąbrówki, planu ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 4, w głębi terenu: 5. Zastosowane parametry wysokości zostały ustalone w sposób wyważony, tak by zapewnić możliwość gospodarowania terenem 13MW/U, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w Studium oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego, przez co wpisują się w strukturę przestrzenną istniejącego osiedla, a ich zwiększenie doprowadziłoby do nieuzasadnionych „skoków” wysokości zabudowy w odniesieniu do istniejącej zabudowy.
75	15-03-2023	[.....]	1. Zmniejszenie wskaźnika minimalnej liczby stojaków rowerowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do minimum 1 miejsca na 2 lokale mieszkalne oraz dla handlu do minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej. 2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wnioszek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.	Dz. o nr ewid. 7977/17, 7977/30, 7977/32, 2519/9 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 19KDD – istniejąca ulica bez nazwy		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Podane w planie wskaźniki minimalnej liczby stojaków rowerowych mają na celu dążenie do ograniczenia ruchu samochodowego w mieście. Zaproponowane parametry pozytywnie wpłyną na wprowadzenie zrównoważonego transportu w mieście. Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U wskazanej w Studium oraz dostosowanie ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

76	15-03-2023	[.....]	1. Dodanie zapisów umożliwiających remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynków istniejących niezgodnych z przeznaczeniem w planie.	Dz. o nr ewid. 7977/17, 7977/30, 7977/32, 2519/9 w Mińsku Mazowieckiej obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych 19KDD – istniejąca ulica bez nazwy		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Celem planu miejscowego jest określenia docelowego przeznaczenia terenu i funkcji terenu. Utrwalanie zabudowy niezgodnej z ustaleniami planu nie powinno być dopuszczone w planie.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.							Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U wskazanej w Studium oraz dostosowanie ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.

77	15-03-2023	[.....]	1. Zrezygnowanie z określenia wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłacie od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jej obniżenie do wartości 10% i niższej.	Dz. o nr ewid. 7977/17, 7977/30, 7977/32, 2519/9 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego gmina ma możliwość naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Wprowadzenie takich ustaleń pozwoli zrekompensować gminie poniesione środki na sporządzenie planu miejscowego, a także zasili budżet gminy, co w konsekwencji będzie służyło ogółowi mieszkańców.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wnioszek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U wskazanej w Studium oraz dostosowanie ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
78	15-03-2023	[.....]	1. Zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów do minimum 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m ² łącznie; do minimum 1,0 miejsca postojowego na 1 lokal	Dz. o nr ewid. 7977/17, 7977/30, 7977/32, 2519/9 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001:	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy wielorodzinnej poza strefą śródmiejską została ustalona z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenów, a także dostępności do środków komunikacji zbiorowej. Wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej jest uzależniony od wielkości lokalu mieszkalnego i wynosi: – minimum 1,0 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m ² łącznie, – minimum 1,25 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 60 m ² do 80 m ² łącznie,

			mieszkalny o powierzchni użytkowej od 60 m ² do 80 m ² włącznie; do minimum 1,0 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ² oraz dla handlu minimum 1,0 miejsce na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej.	Mińsk Mazowiecki	nieuciążliwych 19KDD – istniejąca ulica bez nazwy					– minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ² , ,zaś dla handlu ustalono minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m ² powierzchni użytkowej. Teren 13MW/U położony jest poza ścisłym centrum miasta, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza. Dlatego należy zapewnić większą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów strefy śródmiejskiej, położonych bliżej centrum miasta i dworca PKP. Planowane inwestycje dotyczące zabudowy wielorodzinnej czy usług handlu muszą uwzględniać konkretne potrzeby parkingowe na terenie inwestycji, zwiększone realizacją tych zamierzeń inwestycyjnych. Projekt planu nie dopuszcza uwzględnienia obsługi parkingowej przyległych inwestycji budowlanych w ogólnodostępne miejsca postojowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, służące szerszej obsłudze komunikacyjnej miasta. Zaproponowane wskaźniki pozwolą na realizację parkingów spełniających potrzeby mieszkańców i stanowią kompromis uwzględniający interesy inwestorów, przyszłych mieszkańców oraz miasta, co W związku powyższym uwaga nie została uwzględniona.
			2. W przypadku odmowy dokonania zmiany wskazanej w pkt. 1 wniosek o wyłączenie obszaru objętego uwagą z projektu planu miejscowego.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U wskazanej w Studium oraz dostosowanie ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
79	15-03-2023	[.....]	Wyłączenie z granic opracowania kwartału pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Daszyńskiego, Kazikowskiego, Wyszyńskiego.	Kwartał pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Daszyńskiego, Kazikowskiego i Wyszyńskiego	3ZP – teren przeznaczony pod zieleni urządzoną		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.

80	15-03-2023	[.....]	Ustalenie maksymalnej wysokości budynków na 5 kondygnacji i 17 m usuwając „strefę zabudowy” różnicującą wysokości budynków.	13MW/U	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Dla terenu 13MW/U plan ustala wysokość zabudowy nie mniejszą niż 8 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, przy czym na południowej części terenu wprowadzono strefę zabudowy ustalającą szczególne parametry wysokości zabudowy dla terenu 13MW/U, tj. wysokość zabudowy nie mniejszą niż 12 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m. Gabaryty planowanej zabudowy są dostosowane do istniejącej zabudowy w kwartale ulic: Dąbrówki, Cichej, 1PLM Warszawa. Bezpośrednio przy ul. Dąbrówki, na odcinku od ul. Cichej do drogi bez nazwy przy cmentarzu żydowskim, występuje zabudowa 3 i 4 kondygnacyjna (tj. 3 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna szeregowa, 2 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, 4 kondygnacyjna zabudowa wielorodzinna oraz 1-3 kondygnacyjna zabudowa usługowa). Zabudowa wielorodzinna 5 kondygnacyjna zlokalizowana jest od strony ul. 1 PLM Wawa, w odległości min. 80 m od ul. Dąbrówki. W celu wkomponowania się projektowanej zabudowy wielorodzinnej i usługowej na terenie 13 MW/U, na fragmencie terenu od strony ul. Dąbrówki, planu ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 4, w głębi terenu: 5. Zastosowane parametry wysokości zostały ustalone w sposób wyważony, tak by zapewnić możliwość gospodarowania terenem 13MW/U, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w Studium oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego, przez co wpisują się w strukturę przestrzenną istniejącego osiedla, a ich zwiększanie doprowadziłoby do nieuzasadnionych „skoków” wysokości zabudowy w odniesieniu do istniejącej zabudowy.
81	15-03-2023	[.....]	Usunięcie zapisu dotyczącego objęcia terenu 22MWi/U 20% opłatą od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.	22MWi/U	22MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego gmina ma możliwość naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Wprowadzenie takich ustaleń pozwoli zrekompensować gminie poniesione środki na sporządzenie planu miejscowego, a także zasili budżet gminy, co w konsekwencji będzie służyło ogółowi mieszkańców.

82	15-03-2023	[.....]	Dodanie możliwości bilansowania nowych miejsc postojowych wybudowanych przez inwestora w pasach drogowych ulic do których bezpośrednio przylega inwestycja objęta wnioskiem o pozwolenie na budowę.	Obszar planu	Ustalenia planu dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp w planie miejscowym obligatoryjnie określa się m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania. W związku z powyższym, obowiązkiem organu sporządzającego plan jest określenie niniejszego wskaźnika. W planie nie jest możliwe bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych ulic. Projekt planu nie dopuszcza uwzględnienia obsługi parkingowej przyległych inwestycji budowlanych w ogólnodostępne miejsca postojowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, służące szerszej obsłudze komunikacyjnej miasta.
83	15-03-2023	[.....]	Dopuszczenie wycinki „cennych drzew” pod warunkiem nasadzeń zastępczych na gruncie rodzimym odtwarzających obwód wyciętych drzew.	Obszar planu	§ 5 pkt 8) projektu planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Treść uwagi modyfikuje wymogi określone w ustawie o ochronie przyrody.
84	15-03-2023	[.....]	Dopuszczenie wysokości 5 kondygnacji z obowiązkiem wycofania ostatniej kondygnacji.	7MW/U, 9MW/U	7MW/U, 9MW/U – tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzin		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Dla terenów 7MW/U i 9MW/U projekt planu ustala następującą wysokość zabudowy: nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m. W kwartale zabudowy pomiędzy ul. Siennicką, ul. Miodową, ul. Nadrzeczną i ul. Mireckiego, występuje zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna i zabudowa usługowa o zróżnicowanej wysokości w przedziale od 1 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym maksymalna wysokość zabudowy została na podobnym poziomie. W odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego, maksymalna wysokość

					nej i usług nieuciążliwych					zabudowy w ww. kwartale została obniżona z 5 do 4 kondygnacji nadziemnych w celu nawiązaniu do wysokości wartościowej, historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie przy Placu Stary Rynek. Projekt planu został uzgodniony przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie. W sąsiedztwie terenu 9MW/U występuje zabudowa wielorodzinna i usługowa o liczbie od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, przez co również nie jest uzasadnione zwiększanie istniejącej wysokości terenu zlokalizowanego w bliskim sąsiedztwie historycznego układu urbanistycznego miasta: dawnego rynku mińskiego oaz ciągu ulicznego ul. Siennicka – ul. Kościelna.
85	15-03-2023	[.....]	Wprowadzenie dodatkowych regulacji wymogu zapewnienia miejsc postojowych na bardzo małych działkach w zabudowie plombowej położonych w strefie śródmiejskiej.	Tereny położone w granicach strefy śródmiejskiej	Ustalenia planu dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu określa jednakowe zasady zagospodarowania oraz jednakowe wymogi zapewnienia miejsc postojowych dla działek budowlanych w obrębie poszczególnych terenów w strefie śródmiejskiej.
86	15-03-2023	[.....]	Przesunięcie linii zabudowy na odległość 5 m od linii rozgraniczającej południowo-wschodniej strony ulicy Spółdzielczej na odcinku pomiędzy ulicami Traugutta i Limanowskiego.	22MWi/U	22MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Linia zabudowy przy ul. Spółdzielczej została wyznaczona w nawiązaniu do linii zabudowy terenu 21MWi/U i stanowi spójną koncepcję dla omawianego fragmentu ulicy Spółdzielczej.
87	15-03-2023	[.....]	Dla terenów od 15MWi/U do 23MWi/U należy wskazać wskaźnik miejsc postojowych jako 0,75.	Tereny od 15MWi/U do 23MWi/U	Ustalenia planu dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy wielorodzinnej w granicach strefy śródmiejskiej została ustalona z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenów, a także dostępności do środków komunikacji zbiorowej. Wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej wynosi minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej, co i tak stanowi kompromis pomiędzy zapewnieniem minimalnej liczby miejsc postojowych a możliwościami realizacji ustaleń planu w postaci dopuszczonych inwestycji. Dla terenów położonych w ścisłym centrum, gdzie możliwość korzystania z innych środków transportowych niż samochody osobowe jest lepsza, należy zapewnić mniejszą liczbę miejsc postojowych, niż dla terenów położonych dalej od centrum miasta i dworca PKP. Tereny od 15MWi/U do 23MWi/U położone są w większej odległości od obiektów dostępności środków komunikacji zbiorowej, dlatego nieuzasadniane jest zmniejszanie liczby miejsc parkingowych. Planowane inwestycje dotyczące zabudowy wielorodzinnej muszą uwzględniać konkretne potrzeby

										parkingowe na terenie inwestycji, zwiększone realizacją tych zamierzeń. Projekt planu nie dopuszcza uwzględnienia obsługi parkingowej przyległych inwestycji budowlanych w ogólnodostępne miejsca postojowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, służące szerszej obsłudze komunikacyjnej miasta. Zaproponowane wskaźniki pozwolą na realizację parkingów spełniających potrzeby mieszkańców i stanowią kompromis uwzględniający interesy inwestorów, przyszłych mieszkańców oraz miasta. W związku powyższym uwaga nie została uwzględniona.
88	15-03-2023	[.....]	Dopuszczenie wysokości 5 kondygnacji z obowiązkiem wycofania ostatniej kondygnacji.	13MW/U	13MW/U – teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji strefy zabudowy oraz dopuszczenia na całym obszarze 5 kondygnacji. Przez zastosowanie strefy zabudowy ustalającej szczególne parametry wysokości zabudowy, uzyskano efekt tożsamy z treścią uwagi, przy czym „wycofanie ostatniej kondygnacji” zostało ustalone obniżeniem do 4 liczby kondygnacji na części terenu. Dla terenu 13MW/U plan ustala wysokość zabudowy nie mniejszą niż 8 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, przy czym na południowej części terenu wprowadzono strefę zabudowy ustalającą szczególne parametry wysokości zabudowy dla terenu 13MW/U, tj. wysokość zabudowy nie mniejszą niż 12 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m.

Załączniki:

- Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2023 r., poz. 40 ze zm.) i oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2022. poz. 1634 z późn. zm.), Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

1. Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki- Obszar środkowo-wschodni, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta i określa się następujący sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

1) budowa i modernizacja dróg publicznych realizowana będzie za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych lub przez Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Mińsku Mazowieckim jako miejską jednostkę organizacyjną, właściwą w sprawach przygotowania i realizacji ww. inwestycji;

2) inwestycje w zakresie przesyłania, dystrybucji, budowy, rozbudowy i przebudowy pozostałej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, należących do zadań własnych gminy, takich jak budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe, realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami przez właściwe przygotowania i realizacji ww. inwestycji przedsiębiorstwa (spółki) czy uprawnione miejskie jednostki organizacyjne;

3) realizacja inwestycji publicznych będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz o ochronie środowiska.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w pkt. 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem. Zadania własne Miasta związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji. Terminy

realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowanie przebiegać będzie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach miasta.

3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- z budżetu Miasta,
- współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej,
- z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych,
- innych środków zewnętrznych.

4. Udział finansowy miasta lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
LXII.542.2023
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 26 czerwca 2023 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
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki
– Obszar środkowo - wschodni

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki Uchwały Nr XVII.180.2016 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki w obszarze środkowo - wschodnim, obszarach Centrum: A, B, C, D, E i obszarze F, zmienionej uchwałą Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi teren o powierzchni około 140 ha i ograniczony jest:

- od zachodu - ulicą Tadeusza Kościuszki,
- od północy i północnego wschodu - ulicami Warszawską i Dąbrówki,
- od południowego wschodu - ulicą Świerkową,
- od południa i południowego zachodu - ulicami Mariana Benki, Mieczysława Ługowskiego, Romualda Traugutta i Bolesława Limanowskiego i Ignacego Daszyńskiego oraz torami kolejowymi linii nr 2 Warszawa-Terespol.

Jest to teren o zróżnicowanym charakterze. Zachodnia część obszaru obejmuje historyczne centrum miasta Mińsk Mazowiecki wraz z dwoma rynkami - Starym Rynkiem oraz Placem Kilińskiego. Występuje tu głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w ścisłym centrum - o charakterze kamienicowym, a w jego otoczeniu - blokowym) z usługami zlokalizowanym w parterach budynków oraz zabudowa usługowa. W miarę oddalania się od centrum intensywność zabudowy zmniejsza się. We wschodniej części obszaru występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dużym udziałem zieleni towarzyszącej, więcej jest także terenów otwartych, dotąd niezainwestowanych

W centrum miasta, gdzie występuje zwarta zabudowa, udział zieleni jest niewielki. Tworzy ją głównie zieleń urządzona w postaci skwerów, z których największy zlokalizowany jest na Placu Kilińskiego, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w postaci ogródków przydomowych, trawników, żywopłotów, zadrzewień wśród zabudowy oraz zieleni ulicznej, a także zieleń nieurzadzona, w tym roślinność spontaniczna występująca na terenach niezagospodarowanych i porzuconych. W miarę oddalania się od centrum miasta udział zieleni zwiększa się. W rejonie ulic Królowej Jadwigi, Szpitalnej, Kolberga oraz Paderewskiego i

Narutowicza występują większe połacie zieleni wysokiej. Zadrzewiony jest również teren cmentarza żydowskiego przy ulicy Dąbrówki, okazały drzewostan zlokalizowany jest także na terenie szpitala powiatowego przy ulicy Szpitalnej 37. Z terenem szpitala od wschodu sąsiaduje Rodzinny Ogród Działkowy nr 3 im. „1-go Pułku Lotnictwa Myśliwskiego”. Ogrody działkowe, niedostępne dla ogółu mieszkańców, są miejscem występowania roślinności użytkowej i ozdobnej, z niskimi drzewami owocowymi.

W zachodniej części obszaru opracowania przepływa rzeka Srebrna, będąca ważnym elementem systemu ekologicznego miasta. Przecina ona centrum miasta, z północnego wschodu na południowy zachód. Dolina rzeki, jak i sama rzeka, zostały silnie przekształcone. Wzdłuż rzeki i ulicy Bulwarnej, pomiędzy ulicami Warszawską i Mireckiego zostały wytyczone alejki spacerowe, pozostałe tereny wzdłuż rzeki porasta roślinność nieurządzona. Przez wschodnią część obszaru przepływa bezimienny ciek, będący lewobrzeżnym dopływem Srebrnej, uchodzący do niej powyżej ulicy Miłej. We wschodniej części obszaru na działkach w sąsiedztwie zabudowy znajdują się niewielkie, sztuczne zbiorniki wodne.

Na obszarze objętym opracowaniem zlokalizowane są liczne obiekty użyteczności publicznej, w tym Urząd Miasta, Starostwo Powiatowe, Komenda Powiatowa Policji, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej, Pogotowie Ratunkowe, oddział Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, filia Biblioteki Pedagogicznej w Siedlcach oraz szkoły (Zespół Szkół Ekonomicznych, Zespół Szkół im. Marii Skłodowskiej-Curie, Szkoła Podstawowa nr 2 i nr 4).

Trzon układu komunikacyjnego przedmiotowego obszaru tworzy droga główna ruchu przyspieszonego - droga krajowa nr 92 (ul. Warszawska), przebiegająca wzdłuż północnej granicy obszaru oraz droga wojewódzka nr 802 (ul. Siennicka) relacji Mińsk Mazowiecki - Seroczyn - droga główna i droga powiatowa nr 2230W (ul. Dąbrówki) relacji Mińsk Mazowiecki - Mrozy (przebiegająca wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru) - droga zbiorcza.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętym uchwałą Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr XLIV/422/14 z dnia 22 września 2014 r., teren, dla którego sporządzony został projekt planu miejscowego znajduje się w strefie: centrum (U/MW), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U, MW/U, U), infrastruktury technicznej (E, G, W, C), zieleni i wód (ZP2, ZD, ZC2) oraz komunikacji. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Przystąpienie do sporządzania przedmiotowego planu było umotywowane składanymi wnioskami o zmianę obowiązujących planów, poprzez ustalenie

przeznaczenia terenów oraz określenie warunków zabudowy i zasad jego zagospodarowania.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997), 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego.

Część gruntów stanowi użytki leśne, które uzyskały zgodę Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 27 marca 1998 r. (znak:DLon-4791-0-25/98) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonego uchwałą nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 223, poz. 5975).

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, wymagania – Obszar środkowo – wschodni, wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynków uwzględniając konieczność zachowania ładu przestrzennego i ochrony

wykształtowanych istniejących stref zabudowy o określonych parametrach; w szczególności poprzez:

- określenie zasad usytuowania zabudowy w granicy z działką sąsiednią,
- określenie dopuszczonej kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, w tym określenie zasad geometrii dachów, nawiązujących do dachów sąsiedniej zabudowy,
- ujednolicenie zasad zagospodarowania w ramach poszczególnych przeznaczeń terenu,
- określenie dopuszczenia lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej w celu uniemożliwienia lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w głębi działki budowlanej w bardzo bliskiej odległości od istniejących budynków na tej samej działce budowlanej, ponieważ przepisy nie określają minimalnych odległości pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej,
- określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z wytycznymi Studium, przy czym „podwyższenie” lub „obniżenie” ich wartości określonej w studium (bez jej naruszenia) zostało uzasadnione ochroną ładu przestrzennego poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję lub też wynika z faktycznego stanu zagospodarowania w odniesieniu do istniejącej zabudowy i jest zgodne z wyjątkami wskazanymi w Studium, w szczególności: ustalono faktyczny udział powierzchni biologicznej dla terenów oznaczonych symbolem: 1UP, 6UP, UP/U, KS w odniesieniu do powierzchni działki w oparciu o dopuszczenie ze Studium, umożliwiające przyjęcia wskaźnika wynikającego ze stanu faktycznego na gruncie, że jeżeli minimalna powierzchnia biologicznie na działce ewidencyjnej jest mniejsza niż określona w studium, a działka była działką budowlaną w dniu wejścia w życie. Ponadto, z uwagi na ochronę istniejącego ładu przestrzennego, uwzględnienie gabarytów istniejącej zabudowy oraz możliwość racjonalnego zagospodarowania obiektów użyteczności publicznej (budynki oświatowe, sakralne, administracyjne), nie ustalono minimalnej wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem: 1UO - 3UO, 1UK - 2UK zaś dla terenów oznaczonych symbolem: 1UP - 6UP, UP/U ustalono niższą minimalną wysokość zabudowy do jakiej należy dążyć do utrzymania w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem U/MW w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki. Zgodnie z wyjątkami, wskazanymi w Studium, dla istniejących budynków, jest których wysokość większa niż określona w studium, to przy sporządzaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, należy przyjąć wysokość wynikającą ze stanu faktycznego. Podobnie, dla terenów oznaczonych symbolami: 1U - 5U, 2MW-7MW, 14MWi/U - 15MWi/U ustalono minimalną wysokość zabudowy od 8 do 10 m w uwagi dominującą, faktyczną

wysokość istniejącej zabudowy na tych terenach (są to tereny praktycznie zagospodarowane), jak również z uwagi na ochronę ładu przestrzennego istniejącej tam I lub II kondygnacyjnej zabudowy. Również dla terenów wokół placów miejskich, ustalono zgodnie z wyjątkiem wskazanym w Studium, szczegółowe parametry wysokości, chroniące historyczny charakter ul. Warszawskiej, u. Piłsudskiego, Placu Kilińskiego oraz Placu Stary Rynek. Na terenie 20MWi/U w granicach strefy zabudowy o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta, dopuszczono dominantę, wzbogacając przestrzeń centrum,

- na wniosek mieszkańców osiedli jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (wyrażanych na licznych spotkaniach dotyczących lokalizacji planowanej wieży telekomunikacyjnej w okolicy ul. Szpitalnej) w ramach ochrony ładu przestrzennego wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących masztów oraz wież infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej), stanowiących inwestycje celu publicznego, w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej oraz na terenach oznaczonych symbolami 1MN-22MN, 1MNL-2MNL oraz 1MNz-3MNz,

- wskazanie obiektów objętych ochroną konserwatorką w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska i przyrody, m.in. wyznaczenie stref o zwiększonym udziale procentowym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, nakaz ochrony i kształtowania zieleni w terenach dróg, nakaz kształtowania rzędów drzew, zakaz lokalizacji przedsięwzięć które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz stacji paliw w obrębie wybranych terenów) czy nakaz ochrony drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz pomników przyrody. Ponadto w planie wyznaczono tereny przeznaczone pod zielenią urządzoną, co wynika z polityki miasta w zakresie polepszania standardów środowiskowych oraz z konieczności dotąd niezagospodarowanych i zaniedbanych terenów w reprezentacyjnej części miasta. Plan zawiera również ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz retencji wód opadowych i roztopowych w największym możliwym stopniu. W szczególności należy podkreślić, że:

- wyznaczono nowe tereny zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP i 11ZP, w myśl potrzeby zwiększania publicznych terenów zielonych, w tym parków kieszonkowych, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym wskazanym w Studium, które dopuszcza postanie dodatkowych terenów zieleni publicznej, nie oznaczonych na rysunku Studium,

- przeznaczenie działek nr ewid. 1870, 2074, 2072/4, 2072/3, 2203 w Mińsku Mazowiecki pod tereny zieleni urządzonej zostało umotywowane potrzebą uporządkowania ww. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiących obecnie tereny zaniedbane, zachwaszczone, często zaśmiecone, degradujące przestrzeń. Z uwagi na liczne interwencje społeczne i brak ustalonych właścicieli, odpowiedzialnych za utrzymanie ww. działek, miasto Mińsk Mazowiecki gospodaruje i bieżąco sprząta i porządkuje zielen na ww. nieruchomościach. Wobec powyższego zaangażowania miasta, Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki w planie miejscowym przeznaczył ww. nieruchomości na cel publiczny jakim są funkcje terenu, ukierunkowane na cele społeczne i przyrodnicze, tj. pod zielen urządzonej, sprzyjającą gromadzeniu wód opadowych i roztopowych w centrum miasta,

- w ramach opracowania materiałów planistycznych na potrzeby opracowania ww. planu, pracownicy Wydziału Gospodarki Komunalnej oraz Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki dokonali ogólnej inwentaryzacji całego obszaru objętego ww. środkowo-wschodniej zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki (w tym Obszaru środkowo-wschodniego), dotyczącej cennych drzew, dla których istnieje potrzeba objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego. Wstępnie wytypowano 153 drzewa posiadające wyjątkowe walory, wyróżniające się pod względem przyrodniczym, krajobrazowym, ekologicznym, które powinny być objęte ochroną przez ustalenie planu miejscowego w celu zachowania najcenniejszych drzew w mieście Mińsk Mazowiecki. Szczególnej uwadze pod względem kształtowania poddano teren śródmieścia, który charakteryzuje się wysokim stopniem utwardzenia oraz nadmiernym wycinaniem drzew będących z dobrym stanie zdrowotnym a kolidujących inwestycjami zabudowy wielorodzinnej. Innym problemem związanym z funkcjonowaniem strefy zabudowy śródmiejskiej, jest utrudnione gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Z uwagi na zbyt wysokie utwardzenie centrum, niewydolną i przestarzałą sieć kanalizacji deszczowej (brak możliwości podłączenia się do kanalizacji deszczowej nowej zabudowy wielorodzinnej), ograniczenie w pozwoleniach wodnoprawnych ilości wód, jakie mogą być doprowadzane do rzeki Srebrnej, miasto Mińsk Mazowiecki jest odpowiedzialne za działania mające na celu zachowanie odpowiedniej retencji wody. Rozwiązaniem tego problemu są tereny zielone (nieutwardzone obszary biologicznie czynne, zapewniające vegetację roślinom), które nadmiar wody pochłaniają i magazynują, a w sytuacji braku wody, oddają ją środowisku. Również zielen ma dobroczynny wpływ na kondycję psychiczną i zdrowie fizyczne, jak również podnosi jakoś wizualną zurbanizowanej przestrzeni miejskiej. Wobec powyższej argumentacji, w opracowywanym ww. projekcie planu, wprowadzono nakaz ochronny cennych drzew oraz dla znacznej ilość terenów podwyższono minimalny udział powierzchni czynnej w odniesieniu do wskaźników, wskazanych w Studium (wyjątkiem są istniejące działki budowlane,

które są zagospodarowane w sposób przekraczający określany współczynnik powierzchni biologicznie czynnej w Studium oraz część terenów, dla których ustalono zgodnie ww. współczynnik powierzchni biologicznie czynnej, jak w Studium),

- określono zasady gospodarowania wodami roztopowymi i opadowymi, ukierunkowanymi na ochronę zasobów wód powierzchniowych i podziemnych;

3) wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały zrealizowane poprzez wystąpienie do odpowiednich instytucji z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz wyznaczenie strefy ograniczeń związanych z lokalizowaniem zabudowy w sąsiedztwie lasów. Decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 75/2021 z dnia 29 października 2021 r. umarzyła toczące się w ramach procedury planistycznej postępowanie administracyjne w zakresie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni po korekcie 1,7093 ha, położonych na terenie miasta Mińsk Mazowiecki, projektowanych pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu zieleni (1MNz, 2MNz). Z uwagi na fakt, że grunty te stanowi użytki leśne, które uzyskały zgodę Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 27 marca 1998 r. (znak:DLon-4791-0-25/98) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wykorzystano stosowną zgodę wydaną w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonego uchwałą nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 223, poz. 5975);

4) wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zostały w przedmiotowym planie zostały uwzględnione poprzez wskazanie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej oraz zasięgu stanowisk archeologicznych, położonych na obszarze badań archeologicznych, a także ustalenie dla nich zasad ochrony polegających na zachowaniu m.in. historycznej formy architektonicznej, kompozycji i dekoracji elewacji, charakterystycznego rytmu fasad budynków usytuowanych wzdłuż ulic;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych. Na części opracowania wyznaczone zostały strefy ograniczeń związane z lokalizowaniem zabudowy w sąsiedztwie lasów, strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110 kV) napięcia oraz

strefy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w związku z czym ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto cały obszar znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, jak również wprowadzono ograniczenia w lokalizacji wolnostojących masztów oraz wież infrastruktury telekomunikacyjnej.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu dostosowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione, sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu; plan m.in. wykorzystuje obecne zagospodarowanie, zapewnia kontynuację zabudowy i istniejących funkcji, utrzymuje istniejące elementy infrastruktury technicznej, przy czym obniżenie istniejących paramentów i zasad zagospodarowania określonych w obowiązujących planach miejscowych wynikało z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego, ochrony interesu społecznego lub ochrony wartości zabytkowych przestrzeni, w szczególności:

- dla terenów oznaczonych symbolem 7MW i 12 MW/U z uwagi na poszanowanie historycznego miejsca jakim jest nieczynny cmentarz żydowski, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-373, wprowadzono zakaz zabudowy usługowej od strony terenu 19KDD, a tym samym ograniczono lokalizację usług od strony tego obiektu,

- dla terenu 12MW/U na części terenu od strony ul. Dąbrówki ograniczono do 4 liczbę kondygnacji nadziemnych ponieważ plan ustala wysokość zabudowy nie mniejszą niż 8 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, przy czym na południowej części terenu wprowadzono strefę zabudowy ustalającą szczególne parametry wysokości zabudowy dla terenu 13MW/U, tj. wysokość zabudowy nie mniejszą niż 12 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m. Gabaryty planowanej zabudowy są dostosowane do istniejącej zabudowy w kwartale ulic: Dąbrówki, Cichej, 1PLM Warszawa. Bezpośrednio przy ul. Dąbrówki, na odcinku od ul. Cichej do drogi bez nazwy przy cmentarzu żydowskim, występuje zabudowa 3 i 4 kondygnacyjna (tj. 3 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna szeregową, 2 kondygnacyjna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, 4 kondygnacyjna zabudowa wielorodzinna oraz 1-3 kondygnacyjna zabudowa usługowa). Zabudowa wielorodzinna 5 kondygnacyjna zlokalizowana jest od strony ul. 1 PLM Wawa, w odległości min. 80 m na

południe od ul. Dąbrówki. W celu wkomponowania się projektowanej zabudowy wielorodzinnej i usługowej na terenie 13 MW/U, na fragmencie terenu od strony ul. Dąbrówki, planu ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 4, w głębi terenu: 5. Zastosowane parametry wysokości zostały ustalone w sposób wyważony, tak by zapewnić możliwość gospodarowania terenem 13MW/U, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w Studium oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego, przez co wpisują się w strukturę przestrzenną istniejącego osiedla, a ich zwiększanie doprowadziłoby do nieuzasadnionych „skoków” wysokości zabudowy w odniesieniu do istniejącej zabudowy,

- dla terenów 7MW/U i 9MW/U, dla których ustalono wysokość nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne i 17 m, uwzględniono, że w kwartale zabudowy pomiędzy ul. Siennicką, ul. Miodową, ul. Nadrzeczną i ul. Mireckiego, występuje zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna i zabudowa usługowa o zróżnicowanej wysokości w przedziale od 1 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym maksymalna wysokość zabudowy została na podobnym poziomie. W odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego, maksymalna wysokość zabudowy w ww. kwartale została obniżona z 5 do 4 kondygnacji nadziemnych w celu nawiązaniu do obniżającej się wysokości zabudowy w kierunku wartościowej, historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie przy Placu Stary Rynek. Projekt planu został uzgodniony przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie. W sąsiedztwie terenu 9MW/U występuje zabudowa wielorodzinna i usługowa o liczbie od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, przez co również nie jest uzasadnione zwiększanie istniejącej wysokości terenu zlokalizowanego w bliskim sąsiedztwie historycznego układu urbanistycznego miasta: dawnego rynku mińskiego oraz ciągu ulicznego ul. Siennicka – ul. Kościelna,

- w granicach strefy śródmiejskiej wskazano obszary rozwojowe na terenie oznaczone symbolami MWi/U, U, UP, U/UP – tj. tereny na których może powstać nowa zabudowa wielorodzinna lub/i budynki usługowe i kształtowane tak, aby maksymalnie wykorzystać walory ekonomiczne centralnej przestrzeni miasta Mińsk Mazowiecki;

7) prawo własności zostało uwzględnione w sporządzonym planie miejscowym poprzez wykorzystanie przeprowadzonych analiz struktury własności, w celu zastosowania ustaleń najmniej ingerujących w tę strukturę. Ponadto wzięto pod uwagę wnioski złożone do planu oraz zapewniono partycypację społeczną; przy czym ograniczenia w prawie własności wynikają między innymi z:

- uregulowania przebiegu istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, przez przeznaczenie pod tereny dróg części terenów, które w planie miejscowym były przeznaczone pod zabudowę, a na których funkcjonują urządzone istniejące pasy dróg (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe),

- zaprojektowania nowych dróg publicznych oznaczone symbolami: 24KDD, 27KDD, 12KDW, 3KDD, 33KDD, przy czym zaprojektowanie nowego przedłużenia drogi oznaczonej symbolem 31KDD było niezbędne do zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki nr ewid. 6712/2 w Mińsku Mazowieckim, zaś zaprojektowanie ciągu dróg oznaczonych symbolem 33KDD, 25KDD i 12KDW wynikało z ustaleń z PKP Polskie Linie Kolejowe, które określiły warunki obsługi komunikacyjnej planowanej przebudowy torów kolejowych linii Warszawa – Terespol i realizacji bezkolizyjnego skrzyżowania ul. Grzeszaka 3KDZ z terenem kolejowym,

- zaprojektowania na działkach nr ewid. 6481 i 6482/3 przy ul. Ługowskiego, terenu usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej 2U/KS, w tym również do obsługi stacji kolejowej Anielina, co stanowiło warunek PKP Polskie Linie Kolejowe, ustalający zasady obsługi komunikacyjnej planowanej przebudowy torów kolejowych w granicach planu miejscowego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego nie są naruszane w sporządzanym planie miejscowym – plan uwzględnia zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności poprzez zapewnienie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji, co stanowić będzie inwestycje celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w planie poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które określone zostały na podstawie otrzymanych od zarządców sieci infrastruktury technicznej po zawiadomieniu ich o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu;

11) udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki stosownych ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniami i ogłoszeniami Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki, można było składać w terminach od 8 sierpnia 2016 r. do 26 września 2016 r., a także od 18 września 2019 r. do 18 października 2019 r. Projekt planu został wyłożony do

publicznego wglądu dwukrotnie w terminach od 14 kwietnia 2022 r. do 9 maja 2022 r. oraz od 9 lutego 2023 r. do 1 marca 2023 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Mińsk Mazowiecki oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu, w dniach 9 maja 2022 r. oraz 1 marca 2023 r. odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a następnie zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. Uwagi do planu można było składać w terminie do 23 maja 2022 r. (I wyłożenie) i do 15 marca 2023 r. (II wyłożenie). Uwagi zgłoszone do planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki, wykaz uwag został opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - obszar przedmiotowego planu wyposażony jest w istniejącą miejską sieć wodociągową, a zasilanie w wodę dla zaspokojenia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych, nowych lub rozbudowywanych obiektów jest możliwe w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy. Przewiduje się również budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przeważnie, w kontynuacji istniejącego przeznaczenia terenu.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Uchwała Nr XLV.441.2018 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 15 października 2018 r. w *sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki* stwierdza w § 1 ww. Uchwały, że Studium uchwalone uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki pozostaje aktualne.

W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszaru środkowo – wschodniego, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Mińsk Mazowiecki do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar środkowo – wschodni, po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.