

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI
z dnia r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Mińsk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr XI.103.2019 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, zmienioną uchwałą Nr XV.158.2020 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 20 stycznia 2020 r. i uchwałą Nr XXVIII.254.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 15 marca 2021 r., Rada Miasta Mińsk Mazowiecki uchwała co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, w dalszej części uchwały zwany „planem”, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r.
2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 3,84 ha, w skład którego wchodzi następujące obszary:
 - 1) Obszar Nr 1 – działka o numerze ew. 1246/5 w obrębie nr 0001 Mińsk Mazowiecki;
 - 2) Obszar Nr 2 – działki o numerach ew. 2681/5 i 2681/8 w obrębie nr 0001 Mińsk Mazowiecki.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej, którą stanowią rysunki planu w skali 1:1000, będące załącznikami Nr 1 i Nr 2 do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, niebędące ustaleniami planu, są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 3;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4;
 - 3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 5.

§ 3.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
 - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
 - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
 - 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych

- budynków lub ich części; przy czym dopuszcza się wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych nadwieszów, zewnętrznych części budynku takich jak: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku;
- 5) **produkcji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwa, montażu, rzemiosła produkcyjnego oraz drobnej wytwórczości;
 - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, przeznaczone do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²), administracji, kultu religijnego, kultury, rozrywki, rekreacji i sportu, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych itp., z wyjątkiem łączności publicznej;
 - 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemieślniczą, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach terenu, gdzie odbywa się działalność;
 - 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
 - 9) **sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu;
 - 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i poprawy ich życia w zakresie rekreacji, wypoczynku i komunikacji.
2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszarów objętych planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
 - 6) przeznaczenie terenów;
 - 7) granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych;
 - 8) granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych;
 - 9) granice obszaru o złożonych warunkach gruntowo-wodnych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5.

Ustalenia dotyczące **przeznaczenia terenów**.

1. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:
 - 1) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej;
 - 3) **U/P** – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
 - 4) **Zn** – tereny zieleni naturalnej;
 - 5) **WS** – teren wód powierzchniowych – rzeka Srebrna;
 - 6) **WR** – teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny;
 - 7) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - 10) **KDPJ** – teren publicznego ciągu pieszo jezdnego.

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

§ 6.

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Dla kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów ustala się przeznaczenie terenów i ich zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry zabudowy.
2. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości ustala się:
 - 1) sytuowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg stanowiących dojazd, niewyznaczonych na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dojazdu oraz w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy działki wydzielonej jako dojazd;
 - 3) dla działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 22 m dopuszczenie sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych;
 - 4) dla działek budowlanych o szerokości frontu większej niż 22 m dopuszczenie sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
 - 1) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynków i dostosowanej do otaczającej zabudowy;
 - 2) nakaz stosowania zharmonizowanej kolorystyki elewacji, materiałów wykończeniowych na elewacji oraz okien i drzwi dla sąsiadujących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
 - 3) dla dachów stromych stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru: grafitu, brązu, czarnego, ceglastego;
 - 4) dopuszczenie stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
 - 5) dopuszczenie umieszczania w połaci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500 kW.

§ 7.

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni w obszarze planu ustala się:
 - 1) zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 2) ochronę i kształtowanie zieleni w pasach drogowych dróg publicznych poprzez:
 - a) stosowanie szpalerów drzew o ile pozwalają na to parametry i warunki techniczne dróg publicznych,
 - b) stosowanie rozwiązań zapobiegających niszczeniu zieleni przez parkujące pojazdy.

2. W zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
 - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej oraz inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U/P1 i 2U/P2**;
 - 4) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
 - 5) prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, magazynowa, składowa, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego (z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi), w ramach terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U1, 1MN/U2, 1MN/U3, 1U, 2U/P1, 2U/P2** nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i musi zamykać się w granicach terenu, do którego powodujący uciążliwość ma tytuł prawny.
3. W zakresie ochrony akustycznej:
 - 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dla terenów **MN/U** należy traktować jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) ustala się stosowanie rozwiązań gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm poziomu dźwięku w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami takich jak: ochrona odpowiednimi odległościami od ich źródeł, stosowanie elementów amortyzujących drgania;
 - 3) w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych (obszar kolejowy zlokalizowany jest poza granicami planu), ustala się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek budowlanych zlokalizowanych w bezpośrednim jej sąsiedztwie, o szerokości pasa nie mniejszej niż 5 m, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych wynosi 6 m;
 - 4) dopuszcza się stosowanie urządzeń oraz rozwiązań technicznych i technologii służących ochronie akustycznej.
4. W zakresie ochrony wód ustala się:
 - 1) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych oraz obowiązek ich zagospodarowania na gruncie własnym na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej;
 - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
 - 3) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów o nawierzchni utwardzonej;
 - 4) obowiązek oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych;
 - 5) obowiązek zachowania i ochrony istniejących terenów wód powierzchniowych: rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem **1WR** oraz rzeki Srebrnej oznaczonej symbolem **2WS**;
 - 6) nakaz utrzymania ciągłości przepływu wód w rowie melioracyjnym oznaczonym symbolem **1WR**.
5. W zakresie ochrony powietrza do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej ustala się nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii

zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 8.

Ustalenia dotyczące **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:**

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się sposób usytuowania nowych budynków w stosunku do dróg oraz do terenów publicznie dostępnych oznaczonych symbolami **1WR** i **2WS**, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.
3. Ustala się wysokość zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
 - 2) maksymalna wysokość budowli:
 - a) dla wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej – 25,0 m,
 - c) dla wiat – 4 m.
4. Ustala się następujące zasady określania geometrii dachów:
 - 1) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dachy o minimum dwóch połaciach, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°;
 - 2) w pozostałych budynkach dachy nawiązujące do dachów sąsiednich budynków o kącie nachylenia połaci od 2° do 42°.

§9.

Ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, w obrębie której ustala się:
 - 1) budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków i budowli może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, w szczególności zakaz realizacji zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10 m od granic obszaru kolejowego (zlokalizowanego poza granicami planu), z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z uwzględnieniem pkt 4;
 - 2) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej, z uwzględnieniem pkt 4;
 - 3) przepisy pkt 1 i 2 nie dotyczą budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym dróg pieszych i rowerowych;
 - 4) utrzymanie i realizację zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem ustaleń §7 ust. 3 pkt 3.
2. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, w obrębie której ustala się:
 - 1) wszelkie prace budowlanych prowadzone w odległości do 20,0 m strony obszaru kolejowego podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych, z uwzględnieniem pkt 2;
 - 2) przepisy pkt 1 nie dotyczą budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym dróg pieszych i rowerowych.
3. Wskazuje się na rysunku granice obszaru o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, w którym badania geologiczno-inżynierskie dla lokalizowanych obiektów budowlanych przeprowadzane są zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych.
4. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, w których ustala się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do wymagań ruchu lotniczego, w szczególności:

- 1) nakaz dostosowania wysokości obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych lub ich części do ograniczeń wysokości zasięgów powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki;
 - 2) nakaz zgłaszania przeszkód lotniczych do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Przy lokalizacji projektowanych inwestycji w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej i drogi krajowej (zlokalizowanych poza granicami planu) ustala się obowiązek uwzględnienia zagrożeń i uciążliwości związanych z ich eksploatacją: emisja hałasu i drgań oraz możliwość wystąpienia zdarzeń losowych.

§10.

Ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.
3. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dla wydzielonych działek ustala się minimalną powierzchnię działek:
 - 1) 600 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub bez usług na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;
 - 2) 400 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;
 - 3) 200 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;
 - 4) 600 m² – dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;
 - 5) 500 m² – dla zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **1U**;
 - 6) 500 m² – dla zabudowy usługowej i produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolem **2U/P1 i 2U/P2**;
 - 7) 5 m² – dla urządzeń infrastruktury technicznej.
4. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dla wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu działek:
 - 1) 18 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;
 - 2) 14 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;
 - 3) 6 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;
 - 4) 18 m – dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3**;
 - 5) 15 m – dla zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **1U**;
 - 6) 15 m – dla zabudowy usługowej i produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolem **2U/P1 i 2U/P2**;
 - 7) 2 m – dla urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - 1) nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110° z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

§12.

Ustalenia dotyczące **minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:**

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

§13.

Ustalenia dotyczące **zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji:**

1. Ustala się tereny przeznaczone pod komunikację kołową, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się następującą hierarchię funkcjonalną układu komunikacji drogowej na obszarze planu:
 - 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ**;
 - 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
 - 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**;
 - 4) teren publicznego ciągu pieszo jezdni oznaczonego symbolem **KDPJ**.
3. Dopuszcza się wydzielanie dróg stanowiących dojazd do działek budowlanych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następującej minimalnej szerokości:
 - 1) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m;
 - 2) w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 6 m;
 - 3) w przypadku realizacji drogi wewnętrznej o długości przekraczającej 100 m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony (zakończony nieprzelotowo), nakazuje się realizację placu manewrowego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych dla ulic i ochrony przeciwpożarowej.
4. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi teren drogi publicznej, oznaczonej symbolem **2KDZ**.
5. Obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
 - 1) dopuszcza się realizację dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg o szerokościach nie mniejszych niż 12 m;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach stanowiących dojazd, nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m.
7. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania według następujących minimalnych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3** – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla obiektów produkcyjnych – minimum 3 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
 - 4) dla obiektów magazynowych i składów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
 - 5) dla hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej hurtowni, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
 - 6) w przypadku realizacji zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska do parkowania poza stanowiskami do parkowania wymienionymi w pkt. 3, 4 i 5.
9. Dla wszystkich terenów, z wyjątkiem terenów na których realizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów

osobowych należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub produkcyjny.

10. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej;
 - 2) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, ustala się realizację miejsc do parkowania w liczbie odpowiadającej sumie miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 8.
11. Ustala się konieczność realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych.
12. Ustala się konieczność zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej.

§14.

Ustalenia dotyczące **zasad rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie **uzbrojenia obszarów** objętych planem:
 - 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazowniczą,
 - e) sieć ciepłowniczą,
 - f) sieci elektroenergetyczne,
 - g) sieci telekomunikacyjne;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 3) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub publicznego ciągu pieszo jezdnego, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
 - 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci zbiorczych – 100 mm;
 - 3) rozmieszczenie hydrantów naziemnych i podziemnych zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady w zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych siecią kanalizacyjną (średnice kanałów grawitacyjnych od 200 mm);
 - 2) zakaz odprowadzania z terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;
 - 3) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 5) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;
4. Ustala się następujące zasady **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - 1) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, przy czym w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się realizację prywatnych sieci kanalizacji deszczowych;
 - 2) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów zlokalizowanych na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi związanymi z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwodnieniowych;
 - 3) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do kanalizacji deszczowej lub poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne;
 - 4) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni przeznaczonych pod przejazdy i postoje samochodów do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
 - 5) dla istniejących obiektów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 6) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – Ø 300 mm.
5. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych rozdzielczych;
 - 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakaz stosowania linii kablowych podziemnych;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).
6. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych i lokalnych źródeł ciepła z uwzględnieniem pkt. 2-4,
 - 2) zaopatrzenie w ciepło poprzez zasilanie: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 500 kW lub paliwami, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) instalacje i paliwa, o których mowa w pkt. 2 muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych, zwłaszcza odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
 - 4) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru;
 - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
 - 6) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła.
7. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągów od 32 mm do 300 mm);
 - 2) zakaz wykorzystywania zbiorników na gaz płynny.
8. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne**:
 - 1) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie **gospodarki odpadami**:
- 1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów stałych powstających na terenie nieruchomości, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.

Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem:

- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji budowlanej.

§16.

Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**:

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

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **2KDZ, 1KDD i 2KDD**;
- 2) tereny wód powierzchniowych: rów melioracyjny, oznaczony symbolem: **1WR** oraz rzeka Srebrna, oznaczona symbolem **2WS**.

§17.

Ustala się **wysokość stawki procentowej**, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2, 1MN/U3, 1U, 2U/P1 i 2U/P2** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla terenów

§18.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U1, 1MN/U2 i 1MN/U3** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe;
 - 2) zakaz lokalizacji:
 - a) usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych,
 - b) usług oświaty i zdrowia;
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych – 12 m,

- b) dla garaży – 6 m,
 - c) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub bez usług;
 - 2) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - 4) 600 m² – dla zabudowy usługowej;
 - 5) 5 m² – dla urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) fragmenty terenów oznaczonych symbolem **1MN/U1**, **1MN/U2** i **1MN/U3** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1;
 - 2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2** i **1MN/U3** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;
 - 3) tereny oznaczone symbolami **1MN/U1**, **1MN/U2** i fragment terenu oznaczonego **1MN/U3** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§19.

Dla terenu oznaczonego symbolami **1U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia;
 - 2) budynki magazynowe, hurtownie, składy, biura.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: budynki usługowe;
 - 2) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków usługowych – 14 m,
 - b) dla garaży – 6 m,
 - c) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) dla zabudowy usługowej - 500 m²;
 - 2) dla zabudowy magazynowej, hurtowni, składów, biur - 1000 m²,
 - 3) dla urządzeń infrastruktury technicznej - 5 m².
4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) fragment terenu oznaczonego symbolem **1U** położony jest w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1.
 - 2) fragment terenu oznaczonego symbolem **1U** położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;

- 3) teren oznaczony symbolem **1U** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§20.

Dla terenów oznaczonych symbolami **2U/P1** i **2U/P2** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa usługowa i produkcyjna, z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia;
 - 2) obiekty budowlane i urządzenia budowlane służące do celów produkcyjnych, składowania i magazynowania.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla nieruchomości graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej, ustala się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej te tereny;
 - 2) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków usługowych i produkcyjnych – 12 m,
 - b) dla garaży – 6 m,
 - c) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - 500 m²,
 - 2) dla urządzeń infrastruktury technicznej - 5 m².
4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **2U/P1** i **2U/P2** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1.
 - 2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **2U/P1** i **2U/P2** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;
 - 3) tereny oznaczone symbolami **2U/P1** i **2U/P2** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§21.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1Zn1**, **1Zn2** i **2Zn** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zieleń naturalna;
 - 2) urządzenia wodne, kładki piesze, pomosty.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dla **2Zn** dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki.
3. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1Zn1**, **1Zn2** i **2Zn** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1.
 - 2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1Zn1**, **1Zn2** i **2Zn** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;
 - 3) tereny oznaczone symbolami **1Zn1**, **1Zn2** i **2Zn** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§22.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1WR** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) wody powierzchniowe – rów melioracyjny;
 - 2) urządzenia wodne, kładki piesze, pomosty.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy rowów melioracyjnych z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki.
3. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.
4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) fragment terenu oznaczonego symbolem **1WR** położony jest w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1.
 - 2) fragment terenu oznaczonego symbolem **1WR** położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;
 - 3) teren oznaczony symbolem **1WR** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§23.

Dla terenu oznaczonego symbolem **2WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) wody powierzchniowe – rzeka Srebrna;
 - 2) urządzenia wodne, kładki piesze, pomosty.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu,
 - 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki;
3. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.
4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) fragment terenu oznaczonego symbolem **1WS** położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;
 - 2) teren oznaczony symbolem **1WS** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

Rozdział 4

Przepisy szczególne dla terenów układu komunikacyjnego

§24.

Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
 - 2) urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej oraz zieleń.
2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - 1) **2KDZ** – droga publiczna klasy zbiorczej – fragment istniejącej ul. gen. Kazimierza Sosnowskiego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach planu) zmienna od 1,7 m do 4,8 m z poszerzeniami poza skrzyżowaniami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 % powierzchni działki.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) fragment terenu oznaczonego symbolem **2KDZ** położony jest w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1.
 - 2) fragment terenu oznaczonego symbolem **2KDZ** położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;
 - 3) teren oznaczony symbolem **2KDZ** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych symbolem: **1KDD, 2KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej oraz zieleń.
2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - 1) **1KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ul. Południowej w miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki (położonej poza granicami planu):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od: 12,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
 - 2) **2KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie istniejącej ul. Wiejskiej w Mińsku Mazowieckim (położonej poza granicami planu):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1.
- 2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;
- 3) tereny oznaczone symbolami **1KDD**, **2KDD** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych symbolem: **1KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) droga wewnętrzna;
 - 2) urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej oraz zieleń.
2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - 1) **1KDW1** – droga wewnętrzna – fragment projektowanej ulicy w miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki (położonej poza granicami planu):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 2%;
 - 2) **1KDW2** – droga wewnętrzna – fragment projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ul. Kwiatowej w miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki (położonej poza granicami planu):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 2%;
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1KDW1**, **1KDW2** położone są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 1.
 - 2) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1KDW1**, **1KDW2** położone są w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §9 ust. 2;
 - 3) tereny oznaczone symbolami **1KDW1**, **1KDW2** położone są w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

§ 27.

Dla terenu oznaczonego symbolem: **2KDPJ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) publiczny ciąg pieszo jezdny;
 - 2) urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej oraz zieleń;
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) publiczny ciąg pieszo jezdny – przedłużenie istniejącej drogi ul. Gen. Stanisława Maczka w Mińsku Mazowieckim (położonej poza granicami planu):

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 2%.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: teren oznaczony symbolem **2KDPJ** położony jest w granicach obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w §9 ust. 3.

Ustalenia końcowe

§ 28.

1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. W granicach objętych planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 223, poz. 5975).
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowieckie.
4. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.
5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.