

Projekt planu wyłożony w dniach od 23 czerwca 2022 r. do 14 lipca 2022 r.

Termin składania uwag upływa 29 lipca 2022 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXIII.312.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, uchwała się, 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 części miasta Mińsk Mazowiecki o łącznej powierzchni 27,21 ha.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu zgodnie z granicą planu wyznaczoną w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIII.312.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki”, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.
2. Integralne części niniejszej uchwały, które nie są ustaleniami planu, stanowią:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
 - 3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wyznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części; przy czym dopuszcza się wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych 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: realizacji elementów termomodernizacji budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której nakazuje się obowiązkowo sytuowanie elewacji frontowych nowo realizowanych budynków; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2; dopuszcza się wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza obowiązującą linię zabudowy: okapu, gzymsu, 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; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ani podziemnej części budynku;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe na warunkach określonych planem;
- 9) **rzędzie drzew** – należy przez to rozumieć liniowe nasadzenie drzew albo drzew i krzewów rosnących w regularnych odstępach pomiędzy sobą o zbliżonym pokroju, w rejonach lokalizacji wskazanych na rysunku;
- 10) **sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa lub służące odwodnieniu;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 12) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i poprawy ich życia w zakresie rekreacji, wypoczynku i komunikacji;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **strefie zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich lub zwiększający walory krajobrazowe i użytkowe tych terenów,

- urządzony z elementami komunikacji pieszej, miejscami odpoczynku, a także z miejscami zabaw dla dzieci, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 15) **miejscu do parkowania zależnym** – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowane w garażu podziemnym na platformach parkingowych (w systemie zależnym) albo do którego dostęp odbywa się za pośrednictwem innego miejsca do parkowania, jako przedłużenie tego miejsca do parkowania, których łączna ilość nie może przekroczyć 15% wszystkich miejsc do parkowania na terenie inwestycji;
- 16) **zbiornik retencyjny** – należy przez to rozumieć akwen wodny naturalny lub pochodzenia antropogenicznego zapewniający naturalną infiltrację wód do gruntu oraz zasilany wodami podsiąkowymi, opadowymi lub roztopowymi, a także ze spływu powierzchniowego, który może pełnić funkcje: retencyjną lub rekreacyjną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4.

1. W planie określa się:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 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.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) granice stref stopniowania liczby kondygnacji i wysokości budynków;
 - 6) powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki i aranżacji zieleni, przeznaczona wyłącznie do ruchu pieszego;
 - 7) strefy zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym;
 - 8) rejony lokalizacji rzędów drzew;
 - 9) drzewa do zachowania i ochrony;
 - 10) oznaczenia wymiarowe elementów rysunku planu określone w metrach;
 - 11) przeznaczenie terenów wraz z ich cyfrowo-literowym symbolem.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wskazane w ust. 3, mają charakter informacyjny.
5. Ustalenia niniejszego rozdziału należy stosować łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 5.

Ustalenia dotyczące **przeznaczenia terenów**.

1. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:
 - 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) **MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 3) **U** – teren usług;
 - 4) **UAA** – teren usług administracji;
 - 5) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 6) **UE** – teren usług edukacji;
 - 7) **UEP** – teren usług edukacji – szkoła podstawowa;
 - 8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 9) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
 - 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - 11) **IC** – tereny ciepłownictwa;
 - 12) **KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych;
 - 13) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
 - 14) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 15) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników retencyjnych, studni i hydrantów oraz innych niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, tarasów widokowych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

§ 6.

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania 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. Nakazuje się przystosowanie terenów, obiektów, urządzeń i budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej, w taki sposób, aby umożliwić korzystanie z nich osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
3. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości ustala się:
 - 1) nakaz sytuowania nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu odpowiednio nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, stanowiących dojazd do działek budowlanych, 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.
4. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
 - 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznej budynków w kolorach bieli, szarości, grafitu z akcentami kolorów drewnopochodnych i ceglanych, spójnej wewnątrz całego obszaru objętego planem z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: **3MW-U**, **5MW** i **6MW**;
 - 2) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki elewacji, materiałów wykończeniowych na elewacji oraz okien i drzwi dla sąsiadujących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami lub bez usług;
 - 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin blach trapezowych i falistych, szyb refleksyjnych;
 - 4) dla dachów innych niż płaskie stosowanie pokryć dachowych w odcieniach kolorów: grafitu, brązu, czarnego, ceglatego;
 - 5) dopuszczenie stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
 - 6) dopuszczenie umieszczania w połąci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach budynków paneli słonecznych, wyrzutni powietrza, klimatyzatorów, anten, w tym satelitarnych i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku.

§ 7.

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

1. W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni w obszarze planu ustala się:
 - 1) zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 2) nakaz wprowadzenia stref zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym na terenach oznaczonych symbolami **MW**, **MW-U**, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami

5MW, 6MW, 3MW-U, 8MW-U, które są wskazane na rysunku planu, z zachowaniem następujących zasad:

- a) zachowanie, uzupełnianie i kształtowanie kompozycji zieleni – zróżnicowanej gatunkowo zieleni niskiej, średniej, wysokiej, z minimalnym udziałem zieleni wysokiej – 50% powierzchni strefy zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym,
 - b) maksymalny udział powierzchni utwardzonych: 25% powierzchni strefy zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym,
 - c) dopuszczenie realizacji obiektów rekreacji, w tym placów zabaw, siłowni plenerowych i skwerów wypoczynkowych,
 - d) lokalizowanie elementów wodnych służących kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności zbiorników retencyjnych w formie oczek wodnych,
 - e) dopuszczenie realizacji podziemnych obiektów liniowych bądź kubaturowych wraz z niezbędną do ich obsługi infrastrukturą techniczną,
 - f) zakazanie lokalizowania miejsc do parkowania, a także wbudowanych garaży podziemnych;
- 3) ochronę i kształtowanie zieleni w granicach pasa drogowego dróg publicznych poprzez:
- a) stosowanie szpalerów drzew, o ile pozwalają na to parametry i warunki techniczne dróg publicznych, szczególnie rzędów drzew w rejonach lokalizacji, wskazanych na rysunku planu, przy czym nakazuje się :
 - kształtowanie rzędów drzew jako kompozycji liniowej z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami nie mniejszej niż 5 m, w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu lub infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach, lecz nie więcej niż 15 m,
 - sadzenia drzew w gruncie w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację, a w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się sadzenie drzew inaczej niż w gruncie, w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację,
 - b) w przypadku konieczności usunięcia istniejących drzew lub wymiany zdegradowanego drzewostanu, zaleca się ich przesadzenie w inne miejsce lub stosowanie nasadzeń zastępczych zieleni wysokiej, kontynuując zasady doboru gatunkowego i siedliskowego, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - c) dopuszcza się wykonanie dojeżdżających z ażurowych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem technologii zapewniających ochronę systemów korzeniowych roślin oraz o nawierzchni o wysokim stopniu wodoprzepuszczalności,
 - d) stosowanie rozwiązań zapobiegających niszczeniu zieleni przez parkujące pojazdy;
- 4) określa się zasady ochrony zieleni:
- a) na całym obszarze planu ustala się obowiązek możliwie maksymalnej ochrony istniejącej zieleni wysokiej, szczególnie poprzez jej zachowanie, kształtowanie, wkomponowanie lub jej uzupełnienia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
 - b) wskazuje się na rysunku planu drzewa do zachowania i ochrony, wyróżniające się w obszarze planu jako wartościowe obiekty przyrodnicze,
 - c) nakazuje się objęcie ochroną drzew, o których mowa w lit. b, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) w przypadku gdy nieuniknione jest usunięcie drzew, o których mowa w lit. b, zaleca się stosowanie nasadzeń zastępczych zieleni wysokiej rodzimymi gatunkami z uwzględnieniem uwarunkowań i ich wymagań siedliskowych.
2. W zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: **U, WS, ZP, ZN, KP, KR**;
 - 4) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
 - 5) prowadzenie działalności usługowej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w taki sposób, aby nie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i nie wykraczać poza granice terenu, do którego powodujący uciążliwość posiada tytuł prawny.
3. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:
- 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, dla terenów:
 - a) **MW** należy określać jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) **MW-U** należy określać jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku realizacji usług zdrowia – żłobek, klub dziecięcy – należy określać jak w lit. c,
 - c) **UE, UEP** należy określać jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) **ZP** należy określić jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,a dla pozostałych terenów nie określa się;
 - 2) uwzględnianie wskazanych w pkt 1 dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w szczególności stosując rozwiązania techniczne lub technologie służące ochronie akustycznej w odniesieniu do projektowanych w obszarze planu inwestycji w sąsiedztwie drogi krajowej – ul. Warszawskiej, położonej poza granicami planu, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami: **1MW-U, 2MW-U**;
 - 3) nakaz uwzględnienia także stref zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym.
4. W zakresie ochrony wód ustala się:
- 1) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych oraz obowiązek ich zagospodarowania na gruncie własnym, z dopuszczeniem ich odprowadzania do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych;
 - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
 - 3) ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania dla samochodów o nawierzchni utwardzonej;
 - 4) obowiązek oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych;
 - 5) w przypadku likwidacji istniejących zbiorników wodnych obowiązek kompensacji na terenie **ZP** lub terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U**;
 - 6) nakaz utrzymania ciągłości przepływu wód w rowie melioracyjnym – na terenie oznaczonym symbolem **WS**.
5. W zakresie ochrony powietrza, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej ustala się nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym uchwałami sejmiku województwa mazowieckiego.

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

§ 8.

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

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się sposób usytuowania nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wycofanie frontowych ścian pierwszej kondygnacji nadziemnej projektowanych budynków w głąb terenu o maksymalnie 2,5 m od obowiązujących linii zabudowy.
3. Ustala się wysokość zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
 - 2) maksymalna wysokość budowli, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów:
 - a) dla wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej – 25,0 m,
 - c) dla pozostałych budowli – 6 m.
4. Ustala się następujące zasady określania geometrii dachów:
 - 1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami dachy płaskie;
 - 2) w budynkach usługowych dachy płaskie, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami **UAA, UB, 1IC, 2IC** dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
 - 3) w pozostałych budynkach dachy nawiązujące do dachów sąsiednich budynków na działce budowlanej o kącie nachylenia połaci od 2° do 45°.

§ 9.

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

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.
3. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się minimalną powierzchnię dla wydzielonych działek:
 - 1) 3000 m² – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług na terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U**;
 - 2) 1500 m² – dla zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **U**;
 - 3) 1000 m² – dla zabudowy na pozostałych terenach;
 - 4) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.
4. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się minimalną szerokość frontu dla wydzielonych działek:
 - 1) 18 m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług na terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U**;
 - 2) 17 m – dla zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **U**;
 - 3) 16 m – dla zabudowy na pozostałych terenach;
 - 4) 2 m – dla urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:

- 1) nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110° z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.
6. Ustalenia w ust. 1-5 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

§ 10.

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

1. Przy lokalizacji projektowanych inwestycji w sąsiedztwie drogi krajowej – ul. Warszawskiej, położonej poza granicami planu, ustala się obowiązek uwzględnienia związanych z jej eksploatacją zagrożeń i uciążliwości, takich jak: emisja hałasu i drgań oraz możliwość wystąpienia zdarzeń losowych.
2. Ustala się obowiązek stosowania przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, z których wynika, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego, położonego poza obszarem planu, do 220 m n.p.m.

§ 11.

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

1. Ustala się tereny przeznaczone pod komunikację kołową, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się następującą hierarchię funkcjonalną układu komunikacji drogowej na obszarze planu:
 - 1) drogi publiczne lokalne, oznaczone symbolem **KDL**;
 - 2) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone symbolem **KDD**.
3. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez położony poza obszarem planu ciąg ul. Warszawskiej – drogi krajowej nr 92, stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **KDL** oraz tereny oznaczone symbolem **KDD** jako elementy uzupełniające powiązań komunikacyjnych.
4. Obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wyznacza się na rysunku planu tereny komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** dla funkcji komunikacji kołowej i pieszej oraz lokalizowania sieci infrastruktury technicznej.
6. W zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
 - 1) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne wydzielone w granicach wszystkich pasów drogowych oraz terenów oznaczonych symbolem **KR**, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
 - 2) wyznacza się uzupełniający układ komunikacji pieszo-rowerowej obejmujący tereny w liniach rozgraniczających oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
 - 3) wskazuje się na rysunku planu orientacyjny przebieg ciągu pieszo-rowerowego na terenach **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych na terenie oznaczonym symbolem **ZP**.
7. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolem **KDL** dopuszcza się urządzenia służące obsłudze transportu publicznego.
9. Ustala się realizację rzędów drzew w rejonach lokalizacji wskazanych na rysunku planu: wzdłuż granic pasów drogowych, pomiędzy jezdnią a chodnikiem lub pomiędzy jezdnią a ścieżką rowerową, lub pomiędzy ścieżką rowerową a chodnikiem, a także pomiędzy jezdniami w przypadku terenu oznaczonego symbolem **3KDL**, z uwzględnieniem

- uwarunkowań technicznych oraz z zachowaniem przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu.
10. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania według następujących minimalnych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U**:
 - a) minimum 1,0 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² włącznie,
 - b) minimum 1,25 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 60 m² do 80 m² włącznie,
 - c) minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²;
 - 2) dla obiektów lub lokali usługowych, w tym biurowych, gastronomicznych, handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla obiektów lub lokali usług administracji, zdrowia, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji – minimum 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 6.
 11. Ustala się obowiązek realizacji stanowisk parkingowych rowerowych w następujący sposób:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-U** na każde 3 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy przewidzieć przynajmniej jedno stanowisko parkingowe rowerowe, w tym co najmniej 10% liczby stanowisk ogółem jako ogólnodostępne, przy czym sumaryczna liczba stanowisk rowerowych ogólnodostępnych nie może być mniejsza niż 5;
 - 2) dla obiektów lub lokali usługowych– minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba stanowisk nie mniej niż 2, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla obiektów lub lokali usług administracji, zdrowia, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji – minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba stanowisk nie może być mniejsza niż 8.
 12. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) realizacja miejsc do parkowania w drogach jako ogólnodostępnych;
 - 3) realizacja minimum 70% minimalnej wymaganej, sumarycznej liczby miejsc do parkowania w garażach podziemnych;
 - 4) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, ustala się realizację miejsc do parkowania w liczbie odpowiadającej sumie miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 9 i 10;
 - 5) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zależnych z uwzględnieniem ust. 10.
 13. Ustala się konieczność realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
 14. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

1. Ustala się następujące zasady w zakresie **uzbrojenia obszarów** objętych planem:
 - 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną docelowo poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia w:
 - a) sieć 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 nowych, a także remont, modernizację i rozbudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 3) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych i komunikacji drogowej wewnętrznej lub terenach komunikacji pieszo-rowerowej, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci zbiorczych – 100 mm;
 - 3) rozmieszczenie hydrantów zewnętrznych nadziemnych zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady w zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych**:
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych siecią kanalizacyjną;
 - 2) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
 - 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm.
4. Ustala się następujące zasady **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - 1) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na terenach oznaczonych symbolami: **IC, UAA, UB, UEP, UE, ZP, KDL, KDD, KP, KR** do kanalizacji deszczowej lub ich zagospodarowanie na gruncie własnym poprzez spływ powierzchniowy, drenaż, deszczowe studnie chłonne lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające;
 - 2) dla pozostałych terenów nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, przy czym w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu powstania dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej wyłącznie przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
 - 3) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni przeznaczonych pod przejazdy i postoje samochodów do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
 - 4) dla istniejących obiektów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) 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) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł energii odnawialnej, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących w procesie produkcji energię wiatru, na poziomie nie mniejszym niż 25% udziału w łącznej wartości energetycznej wszystkich paliw zużytych do wytworzenia całej dostarczanej energii elektrycznej.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych z miejskiej sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych i lokalnych źródeł ciepła,
 - 2) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł energii odnawialnej, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących w procesie produkcji energię wiatru, na poziomie nie mniejszym niż 15% udziału w całej dostarczanej energii cieplnej;
 - 3) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z jednego źródła ciepła wielu obiektów.
7. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych gazociągów – 32 mm;
 - 3) zakaz wykorzystywania zbiorników na gaz płynny.
8. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne**:
 - 1) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.
9. Ustala się następujące zasady w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - 1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów stałych powstających na terenie nieruchomości oraz dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym aktami prawa miejscowego z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Mińsk Mazowiecki;
 - 3) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów lub instalacji służących przetwarzaniu odpadów, a także zakaz lokalizacji usług związanych z działalnością gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami na całym obszarze planu.

§ 13.

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

- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania niezbędnego podczas realizacji inwestycji budowlanej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **KDL, KDD, KP, KR, ZP** dopuszcza się lokalizowanie sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych;

- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **U, UEP, UE, ZP** dopuszcza się lokalizowanie obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych lub wydarzeń artystyczno-rozrywkowych.

§ 14.

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

§ 15.

Ustalenia dotyczące **granic terenów inwestycji celu publicznego**:

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

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

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

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

§ 16.

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

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

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,7;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 17 m, z uwzględnieniem pkt 7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, z uwzględnieniem pkt 7;
 - 7) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 7500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 14 m z uwzględnieniem pkt 7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4 z uwzględnieniem pkt 7;
 - 7) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 7500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego symbolem **5MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające: usługi, przy czym łączny udział powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia nie może być większy niż 25% odpowiednio powierzchni całej działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
 - 2) zakaz lokalizacji usług typu: zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 2,5;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków – 17 m;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 7000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego symbolem **6MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,3;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 11 m;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 8000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług,
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe, lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
 - c) budynki usługowe;
 - 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych oraz usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², a także usług zdrowia – żłobek, klub dziecięcy;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,6;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków, z uwzględnieniem pkt 8:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 17 m,
 - b) dla budynków mieszkaniowo-usługowych – 17 m,
 - c) dla budynków usługowych – 14 m;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem pkt 8:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 5,
 - b) dla budynków mieszkaniowo-usługowych – 5,
 - c) dla budynków usługowych – 4;
 - 8) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 4000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;

- 2) 4000 m² – dla zabudowy usługowej;
- 3) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług,
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe, lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
 - c) budynki usługowe;
 - 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15 m,
 - b) dla budynków mieszkaniowo-usługowych – 14 m,
 - c) dla budynków usługowych – 14 m;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 9000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
 - 2) 9000 m² – dla zabudowy usługowej;
 - 3) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług,
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
 - 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków – 17 m, z uwzględnieniem pkt 8;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, z uwzględnieniem pkt 8;
 - 8) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.
3. Minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 4000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług,
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
 - 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 2,2;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków – 17 m, z uwzględnieniem pkt 8;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, z uwzględnieniem pkt 8;
 - 8) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 3500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług,
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
 - 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,

- b) maksymalny – 1,8;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków – 17 m, z uwzględnieniem pkt 8;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, z uwzględnieniem pkt 8;
 - 8) nakaz stosowania stopniowania liczby kondygnacji i wysokości budynków zgodnie z rysunkiem planu.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 4000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub bez usług;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług;
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe, lokale użytkowe wbudowane wyłącznie w pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, przy czym zakazuje się lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - c) budynki usługowe;
 - 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,9;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków – 14 m;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) 3000 m² dla zabudowy usługowej,
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 27.

Dla terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: usługi, z wyłączeniem usług edukacji;
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: budynki usługowe;

- 2) zakaz lokalizacji usług typu: stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, a także usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,1;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków – 14 m;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
;
 - 8) w części wyznaczonej na rysunku planu powierzchnię placu wymagającą specjalnego opracowania posadzki i aranżacji zieleni, przeznaczoną wyłącznie do ruchu pieszego, powiązaną z układem istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz projektowanymi ciągami komunikacji pieszej, z uwzględnieniem zachowania zieleni wysokiej o wysokich walorach przyrodniczych.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 3000 m² dla zabudowy usługowej;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28.

Dla terenu oznaczonego symbolami **UAA** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: usługi administracji;
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki usługowe lub budynki biurowe,
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze lub wolnostojące garaże;
 - 2) zakaz lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,7;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 14 m,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b – 5 m;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych – 3,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b – 2.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) 2000 m² dla zabudowy usługowej;

- 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29.

Dla terenu oznaczonego symbolami **UB** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 2) uzupełniające: nie określa się.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) budynki usługowe,
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze lub wolnostojące garaże;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,8;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – odpowiednio: 14 m,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b – odpowiednio: 5 m
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych – 3,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b – 2.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) 6000 m² dla zabudowy usługowej,
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 30.

Dla terenu oznaczonego symbolami **UE** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: usługi edukacji;
 - 2) uzupełniające: usługi zdrowia – żłobek, usługi gastronomii, usługi kultury, usługi sportu lub rekreacji, przy czym łączny udział powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem usług zdrowia – żłobka, nie może być większy niż 45% odpowiednio powierzchni całej działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: budynki usługowe;
 - 2) nakaz realizacji usług zdrowia – żłobka, klub dziecięcego – z liczbą miejsc łącznie dla minimum 30 dzieci jako lokalu lub lokali wbudowanych albo budynku usługowego;
 - 3) zakaz lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,6;

- 5) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 7) maksymalna wysokość budynków – 14 m;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 1) 3000 m² dla zabudowy usługowej;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 31.

Dla terenu oznaczonego symbolami **UEP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: usługi edukacji – szkoła podstawowa;
 - 2) uzupełniające: usługi gastronomii, usługi zdrowia, usługi kultury, usługi sportu lub rekreacji, przy czym łączny udział powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia nie może być większy niż 45% odpowiednio powierzchni całej działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: budynki usługowe;
 - 2) zakaz lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,6;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 14 m;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) 10000 m² dla zabudowy usługowej;
 - 2) 5 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 32.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rów melioracyjny;
 - 2) uzupełniające: zieleń urządzona, zieleń naturalna, urządzenia wodne, kładki piesze lub rowerowe, pomosty, przy czym łączny udział odpowiednio powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia nie może być większy niż 35% powierzchni terenu.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego poprzez skanalizowanie;

- 3) zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 33.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zieleń naturalna;
 - 2) uzupełniające: ciągi piesze, kładki, pomosty, sieci infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, przy czym łączny udział odpowiednio powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zbiorników retencyjnych, o których mowa w § 5 ust. 2, nie może być większy niż 15% powierzchni terenu.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 34.

Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zieleń urządzona, park;
 - 2) uzupełniające: zieleń naturalna, kładki, pomosty, ciągi piesze i ścieżki rowerowe, obiekty sportu i rekreacji, w tym: boisko, tężnia, przy czym łączny udział odpowiednio powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej oraz zbiorników retencyjnych, o których mowa w § 5 ust. 2, nie może być większy niż 35% powierzchni terenu.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 35.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIC** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren ciepłownictwa;
 - 2) uzupełniające: urządzenia, instalacje i budowle infrastruktury technicznej związane z produkcją energii cieplnej lub elektrycznej oraz zaopatrzeniem tych urządzeń, instalacji i infrastruktury do bezpiecznego i ciągłego działania w wodę użytkową, energię elektryczną lub gaz, a także obiekty zaplecza technicznego lub biurowego niezbędne do zapewnienia bezpiecznego i ciągłego działania źródeł energii cieplnej lub elektrycznej, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni użytkowej

obiektów zaplecza technicznego lub biurowego realizowanych w ramach tego przeznaczenia nie może być większy niż 45% powierzchni terenu.

2. W zakresie zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 1,8;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 36.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren ciepłownictwa;
 - 2) uzupełniające: urządzenia, instalacje i budowle infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę użytkową, energię elektryczną lub gaz, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział odpowiednio powierzchni terenu o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 45% powierzchni terenu.
2. W zakresie zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 1,4;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 37.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: drogi publiczne lokalne;
 - 2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w

ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 40% powierzchni terenu.

2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - 1) **1KDL** – droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ul. Jana Łupińskiego:
 - a) szerokość granic pasa drogowego (w granicach planu) 14,3 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
 - c) nakaz realizacji ścieżki rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - d) dopuszczenie realizacji chodnika jednostronnego, z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 6 pkt 1;
 - 2) **2KDL** – droga publiczna klasy lokalnej – projektowana, łącząca ul. Jana Łupińskiego z ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego:
 - a) szerokość granic pasa drogowego zmienna od 24,4 m do 26,2 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
 - 3) **3KDL** – droga publiczna klasy lokalnej – projektowana, łącząca drogę 2KDL z ul. Warszawską:
 - a) szerokość granic pasa drogowego zmienna od 30,7 m do 31,1 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
 - 4) **4KDL** – droga publiczna klasy lokalnej – w części istniejąca ul. Ppłk. Mariana Skrzyneckiego, na dalszym odcinku projektowana:
 - a) szerokość granic pasa drogowego 12,5 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
 - c) nakaz realizacji ścieżki rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - d) dopuszczenie realizacji chodnika jednostronnego, z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 6 pkt 1.

§ 38.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: drogi publiczne dojazdowe;
 - 2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 35% powierzchni terenu.
2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - 1) **1KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – projektowana:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - granicach pasa drogowego: 24 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
 - 2) **2KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – projektowana:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - granicach pasa drogowego: 24 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) **3KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej – projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - granicach pasa drogowego: 31 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%.

§ 39.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: komunikacja pieszo-rowerowa;
 - 2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 30% powierzchni terenu.
2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - 1) **1KP** – projektowany ciąg komunikacyjny:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 14 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - 2) **2KP** – projektowany ciąg komunikacyjny:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - 3) **3KP** – projektowany ciąg komunikacyjny:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

§ 40.

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, zieleń naturalna, zieleń urządzona, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 30% powierzchni terenu.
2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - 1) **1KR** – projektowana droga wewnętrzna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 23,9 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obu stronach jezdni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
 - 2) **2KR** – projektowana droga wewnętrzna:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 16 m z poszerzeniami w pobliżu skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz realizacji ścieżki rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 41.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Mińsk Mazowiecki

Dariusz Kulma