



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 lutego 2024 r.

Poz. 2356

UCHWAŁA NR LXIX.610.2024 RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 12 lutego 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w zw. z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr XVII.180.2016 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki w obszarze środkowo - wschodnim, obszarach Centrum: A, B, C, D, E i obszarze F, zmienionej uchwałą Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F, 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., zmienionego uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r.

2. Uchwała dotyczy części miasta Mińsk Mazowiecki obejmującej Obszar F, stanowiący działkę nr ewid. 1246/4 o powierzchni około 1,0 ha, według granic określonych na załączniku graficznym nr 2 do uchwały Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo - wschodniej części miasta Mińsk Mazowiecki.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1;
- 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 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2. 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 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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **produkcji** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą, przetwórstwa, montażu, rzemiosła produkcyjnego oraz drobnej wytwórczości;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi handlu detalicznego, 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) **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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) 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) granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.
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) 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, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu: w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:

- 1) **U-P** – teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej;
- 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

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

2. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości (istniejącego i planowanego terenu linii kolejowej), ustala się sytuowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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) dla dachów stromych stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru: grafitu, brązu, czarnego, ceglatego;
- 3) dopuszczenie stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 4) dopuszczenie umieszczania w połaci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni oraz ochrony środowiska w obszarze planu ustala się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

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 oraz infrastruktury kolejowej;
- 3) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- 4) prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, magazynowa, składowa, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, 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) w przypadku lokalizacji w budynkach pomieszczeń wymagających ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami, związanymi z uciążliwością akustyczną sąsiadującej linii kolejowej (położonej poza granicami planu) ustala się stosowanie rozwiązań gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm poziomu dźwięku takich jak: ochrona odpowiednimi odległościami od ich źródeł, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz innych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 2) 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 odprowadzenia części wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) 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. 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.

§ 7. 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. Ustala się wysokość zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenu;
- 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.

3. Ustala się następujące zasady określania geometrii dachów: dachy nawiązujące do dachów sąsiednich budynków o kącie nachylenia połaci od 2° do 42°.

§ 8. 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, rozbudowa, 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 mniejszej niż 10 m od granic obszaru kolejowego (zlokalizowanego poza granicami planu), z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z ruchem kolejowym i utrzymaniem linii kolejowej, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- 2) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej;
- 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.

2. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, w obrębie której ustala się, że:

- 1) wszelkie prace budowlane prowadzone w odległości do 20,0 m od granic 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. Przy lokalizacji projektowanych inwestycji w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej ustala się obowiązek uwzględnienia zagrożeń i uciążliwości związanych z ich eksploatacją: emisją hałasu i drgań oraz możliwość wystąpienia zdarzeń losowych.

4. 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.

5. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 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) 2000 m² – dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej na terenie oznaczonym symbolem **U-P**;
- 2) 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) 20 m – dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej na terenie oznaczonym symbolem **U-P**;
- 2) 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.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **U-P** ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej**:

- 1) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej: 2000 m²;
- 2) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m².

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

1. Ustala się powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w tym z ul. Kołbielską poprzez drogę publiczną zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem (działkę nr ewid. 1246/3, obręb 0001, miasto Mińsk Mazowiecki) oraz projektowaną publiczną drogę dojazdową oznaczoną symbolem KDD, stanowiącą przedłużenie ul. Szkolnej w Stojadłach w gminie Mińsk Mazowiecki.

2. Ustala się obsługę obszaru objętego planem z projektowanej drogi publicznej, stanowiącej przedłużenie ul. Szkolnej w Stojadłach w gminie Mińsk Mazowiecki lub z drogi publicznej, położonej poza jego granicami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 realizacji dojazdu mającego włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony (zakończony nieprzelotowo), nakazuje się realizację placu manewrowego.

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

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

- 1) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla obiektów produkcyjnych – minimum 3 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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. 2, 3 i 4.

6. 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.

7. 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. 5.

8. Ustala się konieczność realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych.

9. 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.

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

1. Ustala się następujące zasady w zakresie **uzbrojenia obszaru** objętego planem:

- 1) zaopatrzenie terenu przeznaczonego 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 terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.

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

- 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) minimalna średnica nowo realizowanych sieci zbiorczych – 100 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych 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;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na sąsiadujące 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 nowo realizowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 5) minimalna średnica nowo realizowanych 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 dopuszcza się:
 - a) realizację prywatnych sieci kanalizacji deszczowych,
 - b) odprowadzenie części wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
- 2) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych związanych z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych na sąsiadujące tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwodnieniowych;
- 3) minimalna średnica nowo realizowanych przewodów miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – 300 mm.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych rozdzielczych;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej SN i nN nakaz stosowania linii kablowych podziemnych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, przy czym w przypadku stosowania paneli fotowoltaicznych ustala się obowiązek stosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych np. powłok antyrefleksyjnych w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego na sąsiadującym terenie kolejowym przed niekorzystnymi zjawiskami: odbiciami światła i olśnieniem.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 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 z odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;

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

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) średnice nowo realizowanych gazociągów od 32 mm do 300 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, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:** 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.

§ 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, w wysokości 30%.

§ 15. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu KDD stanowią granice terenu rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla terenu

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem U-P ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa lub produkcyjna,
- 2) obiekty budowlane i urządzenia budowlane służące do celów usługowych, produkcyjnych, składowania i magazynowania,
- 3) urządzenia, instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW,
- 4) obiekty budowlane i urządzenia budowlane służące elektroenergetyce, gazownictwu, wodociągom, kanalizacji, telekomunikacji i ciepłownictwu, nie związane z obsługą techniczną terenu.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniające 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 dojazdów 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;
- 2) zakaz realizacji usług oświaty i zdrowia;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy 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. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) fragment terenu położony jest w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §8 ust. 1;
- 2) fragment terenu położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §8 ust. 2;
- 3) teren położony w granicach strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, w której obowiązują ustalenia §8 ust. 5.

Rozdział 4. Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego

§ 17. Dla terenu oznaczonych symbolem: KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej – fragment projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie istniejącej ul. Szkolnej w miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki (położonej poza granicami planu); szerokość zgodnie z rysunkiem;

2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniające 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, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §8 ust. 1 oraz w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §8 ust. 2.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Dariusz Kulma



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI - OBSZAR F

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIX.610.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 12 lutego 2024 r.

Skala: 1:500

Legenda

USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- wymiarowane odległości określone w metrach

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY:

- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU:

- U-P - teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

OZNACZENIE OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

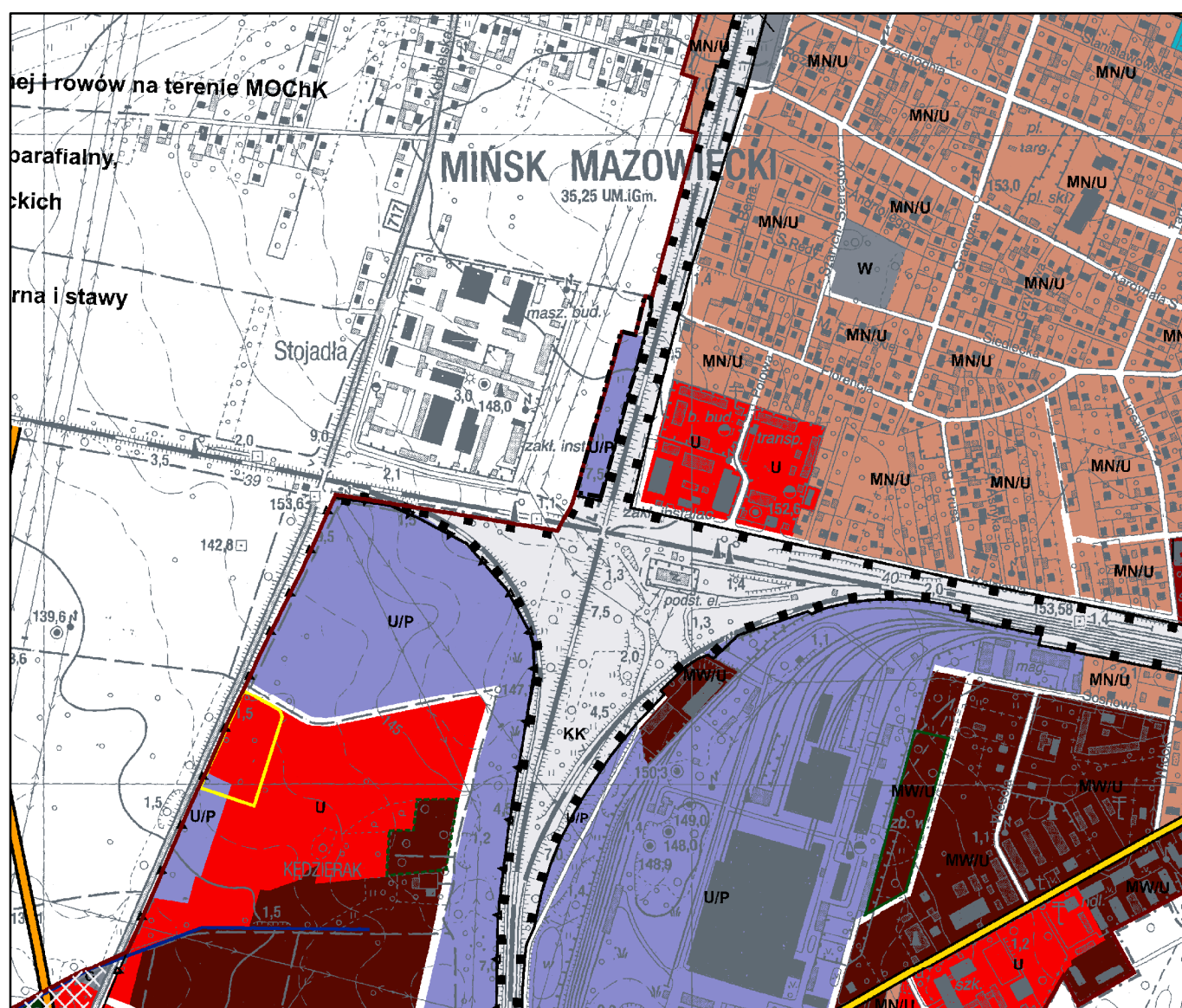
- granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych
- granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych
- granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

- granica terenu zamkniętego (obszar kolejowy)
- granica miasta
- granice działek ewidencyjnych wraz z numeracją

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

Skala 1:10 000



Legenda

granice obszaru objętego planem

granica obszaru objętego studium

STRUKTURA PRZESTRZENNA ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW

strefa centrum

- U/PW - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- obszar problemowy
- obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² - 2000 m² *zmiana wartości powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych*

strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej

strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- MN1 - Anielina
- MN2 - Kędzierak

strefa zabudowy produkcyjno-usługowej

- U/P - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

strefa infrastruktury technicznej

- E - elektroenergetyka, G - gazownictwo, W - wodociągi, K - kanalizacja, T - telekomunikacja, O - gospodarka odpadami, C - ciepłownictwo
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- linia energetyczna 110 kV

strefa zieleni i wód

- UZP/ZD - tereny zabudowy usługowej, zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych
- tereny zieleni urządzonej, w tym:
 - ZP1 - park miejski,
 - ZP2 - zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Srebrnej i rowów na terenie MOCHK
 - ZD - tereny ogrodów działkowych
- cmentarze, w tym: ZC1 - czynny cmentarz parafialny, ZC2 - nieczynny cmentarz żydowski, ZC3 - nieczynny cmentarz żołnierski radzieckich
- ZL - lasy
- tereny wód powierzchniowych - rzeka Srebrna i stawy
- rowy

strefa komunikacji

tereny dróg, w tym:

- drogi krajowe
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- ważniejsze drogi gminne, należące do do gminy i place
- granice terenów na których nakazuje się powstanie dodatkowych dróg
- KK - tereny kolejowe

tereny zamknięte

- granice terenów zamkniętych z mocy decyzji Ministra Obrony Narodowej - tereny oznaczone symbolami X1 i X2
- granice terenów zamkniętych z mocy decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (granice terenów kolejowych)

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM

- granice obszaru objętego zmianą studium

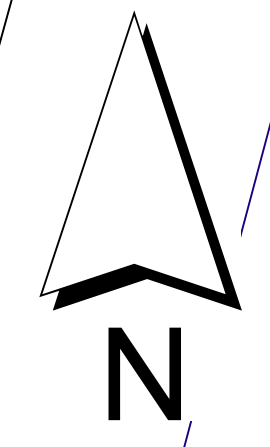
OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu (zasieg na podstawie rozporządzenia Nr 39 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 105 (poz. 2946))
- pomniki przyrody; numery od 1 do 11 zgodnie ze schematem nr 3 tekstu studium - Część nr 1
- obiekty wpisane do rejestru zabytków; numery od 1 do 16, zgodnie ze schematem nr 3 tekstu studium - Część nr 1

ZMIANY ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- granice obszarów określonych jako "tereny rolnicze" w planie miejscowym z 2004 r., które studium przeznacza na cele nierolnicze
- granice obszarów określonych jako "lasy bez prawa zabudowy" w planie miejscowym z 2004 r., które studium przeznacza na cele nieleśne
- granice obszarów określonych w planie miejscowym z 2004 r., symbolami LsMN; ZL; U, Z, Ls; które studium przeznacza na cele nierolnicze i nieleśne

Niniejsze opracowanie graficzne sporządzono na podstawie wektorowej mapy zasadniczej, wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego o numerze licencji G.6642.4722.2023_1412_P, w układzie współrzędnych oznaczonym symbolem PL2000 strefa 7 zgodnie z państwowym systemem odniesień przestrzennych.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX.610.2024
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 12 lutego 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w zw. z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

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

- 1) budowa i modernizacja fragmentu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD realizowana będzie przy współpracy z Gminą Mińsk Mazowiecki za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych lub przez Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Mińsku Mazowieckim Sp. z o.o., właściwą w sprawach przygotowania i realizacji ww. inwestycji;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania, dystrybucji, budowy, rozbudowy i przebudowy pozostałej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należących do zadań własnych gminy, takich jak budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulicy znajdującej się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe, realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami przez właściwe przygotowania i realizacji ww. inwestycji przedsiębiorstwa (spółki) czy uprawnione miejskie jednostki organizacyjne, przy czym dopuszcza się współdziałanie w tym zakresie z Gminą Mińsk Mazowiecki;
- 3) realizacja inwestycji publicznych będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz o ochronie środowiska.

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

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIX.610.2024
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 12 lutego 2024 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

W związku z art. 67a, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w zw. z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F, to zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.