

**Projekt**

z dnia 22 maja 2026r.  
Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta  
Marcina Jakubowskiego

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie planu ogólnego miasta Mińsk Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z uchwałą Nr VI.41.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Mińsk Mazowiecki, uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwala się plan ogólny miasta Mińsk Mazowiecki.

**§ 2.** Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne stanowiące plan ogólny miasta Mińsk Mazowiecki.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

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

Załącznik nr 1 do uchwały Nr  
.....  
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki  
z dnia ..... 2026 r.  
Zalacznik1.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o  
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po  
kliknięciu w ikonę**

# **Uzasadnienie do projektu planu ogólnego miasta Mińsk Mazowiecki**



Mińsk Mazowiecki, 2026 r.

## Spis treści

1. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA .....	4
1.1. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze .....	4
1.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa.....	5
1.3. Strategia Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do 2030 roku .....	6
1.4. Strategia Rozwoju Metropolii Warszawskiej do 2040 roku.....	7
1.5. Strategia Rozwoju Powiatu Mińskiego na lata 2021 – 2030 .....	8
1.6. Strategia Rozwoju Miasta Mińsk Mazowiecki do roku 2025 .....	8
1.7. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	9
1.8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	13
1.9. Obszary gruntów zmeliorowanych .....	13
1.10. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	13
1.11. Strefy ochronne ujęć wody .....	14
1.12. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	14
1.13. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	14
1.14. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	14
1.15. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	14
1.16. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	14
1.17. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	20
1.18. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	20
1.19. Obszary ograniczonego użytkowania .....	21
1.20. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	21
1.21. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	21
1.22. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	22
1.23. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I – III oraz grunty leśne .....	22
1.24. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ...	23
1.25. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	23
1.26. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	23
1.26.1. Infrastruktura społeczna .....	23
1.26.2. Infrastruktura transportowa .....	24
1.26.3. Infrastruktura techniczna .....	25

1.27. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	27
1.28. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska .....	27
1.29. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście .....	28
<b>2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH .....</b>	<b>30</b>
2.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	30
2.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) .....	50
2.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach SW i SJ .....	77
2.4. Strefy usługowe (SU) .....	78
2.5. Strefy gospodarcze (SP) .....	95
2.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) .....	100
2.7. Strefy infrastrukturalne (SI) .....	103
2.8. Strefy zieleni i rekreacji (SN) .....	108
2.9. Strefy cmentarzy (SC) .....	116
2.10. Strefy otwarte (SO) .....	118
2.11. Strefy komunikacyjne (SK) .....	123
<b>3. ZMIANY W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO W WYNIKU OPINIOWANIA I UZGODNIENŃ ORAZ KONSULTACJI SPOŁECZNYCH.....</b>	<b>129</b>
<b>4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY .....</b>	<b>129</b>
<b>5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ .....</b>	<b>130</b>
<b>6. PRZYCZYNY BRAKU WYZNACZENIA STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI .....</b>	<b>130</b>
<b>7. SPIS TABEL .....</b>	<b>130</b>

## 1. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

### 1.1. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze została przyjęta Uchwałą nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.

W Strategii określono główny cel rozwoju województwa mazowieckiego, który brzmi następująco: „Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska” oraz przyporządkowano mu cele strategiczne, w podziale na pięć obszarów tematycznych:

- Cel strategiczny w obszarze Gospodarka – Konkurencyjne i innowacyjne Mazowsze, wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii.
- Cel strategiczny w obszarze Dostępność – Dostępne i mobilne Mazowsze, poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko, kształtowanie ładu przestrzennego.
- Cel strategiczny w obszarze Środowisko i Energia – Zielone, niskoemisyjne Mazowsze – poprawa stanu środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody.
- Cel strategiczny w obszarze Społeczeństwa – Mazowsze zintegrowane społecznie – poprawa jakości i dostępności do usług społecznych oraz wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki.
- Cel strategiczny w obszarze Kultura i Dziedzictwo – Mazowsze bogate kulturowo – wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia.

Wskazano sześć kierunków działań wyrażających specyfikę potrzeb rozwojowych województwa mazowieckiego:

Obszar: Gospodarka

- Kierunek działań 1. Wpieranie rozwoju przedsiębiorczości.
- Kierunek działań 2. Rozwój zintegrowanego systemu sprzyjającego generowaniu i absorpcji innowacji.
- Kierunek działań 3. Cyfryzacja gospodarki.
- Kierunek działań 4. Rozwój konkurencyjnej gospodarki.
- Kierunek działań 5. Rozwój miast jako centrów aktywności gospodarczej.
- Kierunek działań 6. Aktywizacja gospodarcza obszarów wiejskich.

Obszar: Dostępności

- Kierunek działań 7. Zwiększenie dostępności transportowej i spójności przestrzennej regionu oraz udziału środków transportu przyjaznych dla środowiska, mieszkańców i przestrzeni.
- Kierunek działań 8. Rozwój uporządkowanej sieci osadniczej, sprzyjającej wykorzystaniu transportu zbiorowego i ruchowi niezmotoryzowanemu.
- Kierunek działań 9. Udrożnienie systemu tranzytowego i ograniczenie ruchu tranzytowego na pozostałych trasach.

Obszar: Środowisko i energetyka

- Kierunek działań 10. Zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zachowanie wysokich walorów środowiska.
- Kierunek działań 11. Proekologiczna transformacja energetyki.
- Kierunek działań 12. Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym i adaptacja do zmian klimatu.
- Kierunek działań 13. Poprawa jakości środowiska.
- Kierunek działań 14. Podnoszenie efektywności energetycznej.

Obszar: Społeczeństwo

- Kierunek działań 15. Rozwój kapitału ludzkiego i społecznego.
- Kierunek działań 16. Podnoszenie standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz zmniejszenie różnic w dostępie do świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych.
- Kierunek działań 17. Aktywizacja społeczno – gospodarcza mieszkańców.
- Kierunek działań 18. Rozwój priorytetowych dla województwa dziedzin nauki.
- Kierunek działań 19. Włączenie i integracja społeczna.

Obszar: Kultura i dziedzictwo

- Kierunek działań 20. Ochrona i wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego.
- Kierunek działań 21. Wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego, potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju gospodarczego i promocji województwa.
- Kierunek działań 22. Upowszechnianie kultury i twórczości.
- Kierunek działań 23. Kreowanie miasta i wsi jako centrów aktywności kulturowej i turystycznej.

Plan ogólny Miasta Mińsk Mazowiecki wpisuje się w założenia Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze. Wspiera cele związane ze zrównoważonym zagospodarowaniem przestrzennym, dostępnością transportową oraz rozwojem lokalnej gospodarki.

## 1.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego, przyjętym Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., miasto Mińsk Mazowiecki stanowi część Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy. Obszar ten został jednocześnie wskazany w KSRR jako teren o najniższym poziomie dostępu do usług publicznych.

W ramach sieci istniejącej i planowanej infrastruktury transportowej na obszarze województwa mazowieckiego wśród głównych istniejących i postulowanych kierunków powiązań transportowych w skali międzynarodowej i międzyregionalnej wskazany został Korytarz E: Warszawa – Siedlce – Brześć – Mińsk.

W zakresie systemu kolejowego na obszarze województwa mazowieckiego w Planie uwzględniono miasto Mińsk Mazowiecki jako węzeł i punkt przesiadkowy o znaczeniu lokalnym.

W ramach systemu dróg krajowych w Planie wskazano m.in. budowę drogi A2 na odcinku węzeł Lubelska (S17) – Mińsk Mazowiecki.

W zakresie żeglugi śródlądowej w Planie wskazane zostało lotnisko wojskowe 23 Bazy Lotnictwa Taktycznego im. ppłk. pil. Jana Zumbacha, zlokalizowane w pobliżu miasta Mińsk Mazowiecki.

Dla zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy istotne znaczenie mają obszary objęte ochroną prawną, które tworzą system przyrodniczy. Obszary zapewniające różnorodność biologiczną – zbiegające się promieniście doliny dużych rzek: Wisły, Bugu, Narwi i Wkry oraz położone w sąsiedztwie duże kompleksy leśne, współtworzą sieć ekologiczną. Znaczna część tych terenów objęta jest ochroną prawną, ale w strukturze obszaru występują także niewielkie tereny dotychczas niechronione, będące ostojami flory i fauny.

W zakresie ochrony bioróżnorodności i krajobrazu w Planie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy zostały wskazane następujące działania:

- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.) decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych obszaru;
- ochrona obszarów o charakterystycznym krajobrazie (przyrodniczym, kulturowym lub znaczeniu historycznym) poprzez ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe i zwiększenie skuteczności ich ochrony;
- kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy /.../ poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych;
- prowadzenie kontrolowanej urbanizacji, poprzez kształtowanie zwartych kompleksów zabudowy i ochronę terenów otwartych (w szczególności na terenach tworzących zielony pierścień Warszawy);
- dążenie do utrzymania struktury ekologicznej Warszawy i pozostałych miast MOFW, powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z siecią ekologiczną regionu.

Plan ogólny Miasta Mińsk Mazowiecki jest zgodny z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Przyjęte ustalenia planistyczne poprzez wyznaczone strefy planistyczne wraz z profilami funkcjonalnymi i przypisanymi im wskaźnikami oraz wskazane obszary uzupełnień zabudowy OUZ, obszar zabudowy śródmiejskiej OZS, przyczynią się do spójnego kształtowania struktury przestrzennej województwa. Plan ogólny bowiem uwzględnia zarówno lokalne uwarunkowania, jak i regionalne zasady kształtowania rozwoju.

### 1.3. Strategia Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do 2030 roku

W 2015 r. opracowana została Strategia Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do 2030 roku. Dokument ma charakter ponadlokalny. Dokument obejmuje swoim zakresem 71 gmin wraz z m.st. Warszawy, w tym również Miasto Mińsk Mazowiecki. Stanowi narzędzie zarówno do planowania działań w skali całego obszaru, jak i do komunikowania najważniejszych wyzwań oraz potrzeb rozwojowych. Misją Obszaru Metropolitalnego Warszawy (OMW) jest wykorzystanie efektów synergii działań JST podejmowanych w celu podnoszenia jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności obszaru.

Strategii zostały sformułowane następujące główne cele:

- Warszawa wraz ze swoim obszarem metropolitalnym jako znacząca metropolia europejska.
- Stworzenie inteligentnej, zintegrowanej sieci transportu publicznego, obejmującej cały Obszar Metropolitalny Warszawy.
- Zapewnienie ładu przestrzennego, opartego na kompleksowym planowaniu, zapewniającym komplementarność funkcji, estetykę, wykorzystanie istniejących potencjałów oraz uwzględniającym zrównoważony rozwój.
- Zintegrowana, atrakcyjna oferta spędzania czasu wolnego, oparta na zasobach przyrodniczych, kulturowych i historycznych OMW.

- Atrakcyjne warunki do rozwijania przedsiębiorczości oraz lokowania inwestycji w ramach sieci gospodarek miejskich.
- Wysoki poziom kapitału ludzkiego i społecznego, udział mieszkańców OMW w kształtowaniu zrównoważonej metropolii opartej na idei społeczeństwa obywatelskiego.

Plan ogólny Miasta Mińsk Mazowiecki pozostaje spójny ze Strategią Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do 2030 roku. W swoich ustaleniach zapewnia możliwość realizacji wyznaczonych celów w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego, opartego na kompleksowym planowaniu, które gwarantuje komplementarność funkcji, wysoką estetykę, efektywne wykorzystanie istniejących potencjałów. Plan ten również uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, w tym gwarantuje rozwój przedsiębiorczości przy jednoczesnej ochronie zasobów przyrody.

#### 1.4. Strategia Rozwoju Metropolii Warszawskiej do 2040 roku

Strategia Rozwoju Metropolii Warszawskiej do 2040 roku, przyjęta uchwałą nr 8/2025 z 5 listopada 2025 r., jest dokumentem strategicznym o randze ponadlokalnej. Stanowi ona odpowiedź samorządów lokalnych na zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne. Dokument określa obszary współpracy jednostek samorządu terytorialnego, dzięki którym będą one mogły działać efektywniej. Główny cel zdefiniowano jako *Najlepsze warunki do spełniania aspiracji* i przyporządkowano mu cztery cele strategiczne:

Cel strategiczny: Efektywne partnerstwo.

- Kierunek działań: Aktywny kapitał społeczny.
- Kierunek działań: Intensywna współpraca samorządowa.
- Kierunek działań: Rozwinięta świadomość i tożsamość metropolitalna.
- Kierunek działań: Skoordynowany system usług społecznych.

Cel strategiczny: Wygodna przestrzeń.

- Kierunek działań: Przyjazne miejsca.
- Kierunek działań: Swoboda i bezpieczeństwo podróży.

Cel strategiczny: Elastyczna odporność.

- Kierunek działań: Adaptacja i mitygacja zmian klimatu.
- Kierunek działań: Bezpieczeństwo energetyczne.
- Kierunek działań: Elastyczny system migracyjny.
- Kierunek działań: Wysoka jakość środowiska.
- Kierunek działań: Zrównoważony system żywnościowy.

Cel strategiczny: Konkurencyjna otwartość.

- Kierunek działań: Atrakcyjność zamieszkania.
- Kierunek działań: Kompetencje przyszłości.
- Kierunek działań: Metropolitalna oferta turystyczna.
- Kierunek działań: Miejsce dla biznesu.

Kierunki działań horyzontalne:

- SMART – administracja.
- Wysokie standardy metropolitalne.

Plan ogólny Miasta Mińsk Mazowiecki uwzględnia przyjęty główny cel oraz cele strategiczne ujęte w Strategii Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do roku 2040. Ustalone w Planie ogólnym zasady kształtowania przestrzeni sprzyjają integracji funkcjonalnej, zrównoważonemu rozwojowi i poprawie jakości życia mieszkańców.

## 1.5. Strategia Rozwoju Powiatu Mińskiego na lata 2021 – 2030

Strategia Rozwoju Powiatu Mińskiego na lata 2021- 2030 została przyjęta Uchwałą Nr XXVI/305/21 Rady Powiatu Mińskiego z dnia 15 grudnia 2021 r. W dokumencie tym misja, która wskazuje główny kierunek rozwoju powiatu, brzmi następująco: „*Powiat Miński to obszar rozwinięty gospodarczo, dobrze wykorzystujący swoje atrakcyjne położenie, przyjazny dla osadnictwa i przedsiębiorczości, zabiegający o wysoki poziom kultury, oświaty i usług zdrowotnych, wyróżniający się wysokim poziomem, aktywności ekologicznej i obywatelskiej, gwarantujący godziwe warunki życia mieszkańców*”.

W Strategii zidentyfikowane zostały cztery cele strategiczne:

Cel strategiczny nr 1: *Zwiększenie efektywności lokalnej gospodarki i ochrony środowiska*, w ramach którego wskazano cele operacyjne:

- wspieranie rozwoju obszarów wiejskich,
- rozwój przedsiębiorczości i instytucji otoczenia biznesu,
- rozwój instytucji rynku i aktywnych form przeciwdziałania bezrobociu,
- wykorzystanie lokalnych alternatywnych źródeł energii,
- ochrona gleby, wody i powietrza.

Cel strategiczny nr 2: *Poprawa warunków do inwestowania i rozwoju turystyki*, w ramach którego wskazano cele operacyjne:

- rozwój infrastruktury poprawiającej atrakcyjność inwestycyjną powiatu,
- rozwój infrastruktury poprawiającej atrakcyjność turystyczną,
- promocja oraz rozwój współpracy międzynarodowej powiatu,
- optymalizacja zarządzania w powiecie.

Cel strategiczny nr 3: *Poprawa jakości kapitału ludzkiego i społecznego w powiecie*, w ramach którego wskazano cele operacyjne:

- podniesienie poziomu kształcenia i wiedzy mieszkańców powiatu,
- rozwój kultury, sportu i aktywności społecznej mieszkańców.

Cel strategiczny nr 4: *Zwiększenie poziomu integracji społecznej i bezpieczeństwa publicznego w powiecie*, w ramach którego wskazano cele operacyjne:

- poprawa stanu bezpieczeństwa zdrowotnego mieszkańców powiatu,
- ograniczenie zjawisk wykluczenia społecznego,
- poprawa stanu bezpieczeństwa publicznego w powiecie.

Plan ogólny Miasta Mińsk Mazowiecki uwzględnia kluczowe cele Strategii przyjęte na poziomie powiatowym, wzmacniając spójność przestrzenną i społeczną całego Powiatu Mińskiego.

## 1.6. Strategia Rozwoju Miasta Mińsk Mazowiecki

Strategia Rozwoju Miasta Mińsk Mazowiecki do roku 2025 została przyjęta Uchwałą Nr XI.118.2015 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 30 listopada 2015 r. Jest głównym dokumentem dla miasta wyznaczającym kierunek rozwoju i stanowiącym ramy planów, programów i działań prowadzonych przez miasto. Sformułowana w tym dokumencie misja, a także obszary i cele działań, zostały oparte na diagnozie lokalnych wyzwań. Wskazano m.in. na zbyt słabą spójność społeczną i przestrzenną, ograniczoną integrację lokalnych instytucji, problem podziałów komunikacyjnych, co determinuje potrzebę wszechstronnych działań we wszystkich kluczowych obszarach działań.

Strategia wskazuje pięć obszarów strategicznych:

A. *Rozbudowany lokalny rynek pracy:*

Cel: zmniejszenie zależności od warszawskiego rynku pracy i rozwój lokalnej przedsiębiorczości, dzięki atrakcyjnej lokalizacji miasta w aglomeracji warszawskiej.

B. *Sprawny system komunikacji:*

Cel: usprawnienie transportu miejskiego i regionalnego dla lepszej dostępności i mobilności mieszkańców.

C. *Wysokiej jakości otoczenie społeczne:*

Cel: poprawa warunków życia, rozwój usług społecznych i infrastruktury sprzyjającej mieszkańcom.

D. *Kompleksowa oferta spędzania czasu wolnego:*

Cel: rozwój lokalnej kultury, rekreacji i turystyki, by wzbogacić życie społeczne i aktywizować mieszkańców.

E. *Cel horyzontalny – rozwinięte sieci współpracy:*

Cel: wzmocnienie współdziałania instytucji, środowisk lokalnych i partnerów zewnętrznych — cel przenikający wszystkie pozostałe obszary strategiczne.

Strategia formułuje misję zakładającą, że do roku 2025 Mińsk Mazowiecki stanie się:

- Miastem, które w pełni zaspokaja oczekiwania mieszkańców dotyczące jakości życia;
- Miastem wspierającym postawy przedsiębiorcze i lokalną gospodarkę;
- Miastem wykorzystującym swoje korzystne położenie w Obszarze Metropolitalnym Warszawy;
- Miastem współpracującym z najbliższym otoczeniem;
- Miastem zintegrowanym społecznie, gospodarczo i przestrzennie.

Głównym założeniem projektu Strategii rozwoju Miasta Mińsk Mazowiecki 2035<sup>1</sup> jest osiągnięcie następujących celów strategicznych:

- Miasto współpracujące i zintegrowane;
- Miasto zadbane i funkcjonalne;
- Miasto atrakcyjne i bezpieczne;
- Miasto kompetentne i przedsiębiorcze;
- Miasto sprawne i sprawcze.

Głównym zamierzeniem strategicznym rozwoju Mińska Mazowieckiego jest wykształcenie do 2035 roku silnej tożsamości miejskiej, wysokiego poziomu spójności społecznej oraz wielopoziomowej współpracy mieszkańców, administracji i partnerów zewnętrznych.

Plan ogólny Miasta Mińsk Mazowiecki jest spójny z założeniami przyjętym w Strategii Rozwoju Miasta Mińsk Mazowiecki do roku 2025 oraz w projekcie Strategii rozwoju Miasta Mińsk Mazowiecki 2035. Ustalenia planistyczne realizują wyznaczone cele dotyczące rozwoju lokalnego, poprawy infrastruktury transportowej, podnoszenia jakości życia mieszkańców.

## 1.7. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki zostały ustanowione następujące formy ochrony przyrody:

- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu,
- pomniki przyrody.

### **Mińsk Obszar Chronionego Krajobrazu**

---

<sup>1</sup> Projekt strategii opracowany na podstawie Uchwały Nr XII.103.2025 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 3 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Miasta Mińsk Mazowiecki do 2035 roku oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji

Miński Obszar Chronionego Krajobrazu został wyznaczony 1 stycznia 1986 r. Uchwałą Nr XVII/99/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z dnia 28 października 1986 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. WRN w Siedlcach z 1986 r. Nr 11, poz. 130, zm. Dz. Urz. z 1990 r. Nr 13, poz. 221, Dz. Urz. z 1991 r. Nr 7, poz. 182, Dz. Urz. z 1993 r. Nr 8, poz. 166). Podstawą prawną jest ponadto rozporządzenie Nr 31/98 Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w części dotyczącej województwa mazowieckiego; rozporządzenie Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu; rozporządzenie Nr 34 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2003 r. zmieniające rozporządzenie nr 63 z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu; rozporządzenie Nr 51 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 września 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu; rozporządzenie Nr 39 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; Uchwała Nr 34/13 Sejmiku Woj. Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.

Celem ochrony jest ochrona terenów wyróżniających się krajobrazem o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Miński Obszar Chronionego Krajobrazu leży na Wysoczyźnie Kałuszyńskiej. Położony jest na terenie powiatów mińskiego i siedleckiego w gminach: Cegłów, Dębe Wielkie, Jakubów, Kałuszyn, Mińsk Mazowiecki, Mrozy, Siennica oraz Kotuń. Obejmuje powierzchnię 29315,9 ha, na której znajdują się rezerваты przyrody "Jedlina" i "Rudka Sanatoryjna" oraz 66 pomników przyrody.

Miński Obszar Chronionego Krajobrazu przebiega wzdłuż zachodniej i południowej granicy miasta Mińsk Mazowiecki, którego południowo-zachodnie oraz południowe fragmenty znajdują się w zasięgu tego miasta.

### **Pomniki przyrody**

W granicach miasta Mińsk Mazowiecki występuje 8 pomników przyrody. Są to przede wszystkim pojedyncze drzewa z gatunku Dąb szypułkowy *Quercus robur*, zlokalizowane głównie w centralnej części miasta.

Tabela 1. Wykaz pomników przyrody na terenie miasta Mińsk Mazowiecki

L.p.	Typ pomnika	Rodzaj tworu	Przedmiot ochrony	Nazwa	Data ustanowienia	Dokument ustanawiający i pozostałe akty prawne	Wymiary	Lokalizacja
1	Jednoobiektowy	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	-	2009-07-31	Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Wysokość [m]: 26 Pierśnica [cm]: 114 Obwód [cm]: 358	Działka nr ew. 8814 teren prywatny
2	Wieloobiektowy Grupa drzew	Grupa drzew	2 x Dąb szypułkowy - Quercus robur	-	2009-07-31	Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego  UCHWAŁA NR XLII/417/14 RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI z dnia 23 czerwca 2014 r. zmieniająca rozporządzenie w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	bd	Działka nr ew. 1957 teren prywatny
3	Wieloobiektowy Grupa drzew	Grupa drzew	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior	-	1984-09-21	Zarządzenie Nr 53/84 Wojewody Siedleckiego z dnia 21 września 1984 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody  Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Wysokość [m]: 22 Pierśnica [cm]: 86 Obwód [cm]: 270	Działka nr ew. 951 zabytkowy park miejski
4	Jednoobiektowy	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	-	1973-03-27	Orzeczenie Nr 292 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa PWRN w Warszawie z dnia 27 marca 1973 r. o uznaniu za pomnik przyrody  Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Wysokość [m]: 23 Pierśnica [cm]: 124 Obwód [cm]: 390	Działka nr ew. 1862 teren prywatny

5	Jednoobiektowy	drzewo	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i>	-	1972-11-17	Orzeczenie Nr 254 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa z dnia 17 listopada 1972 r. Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Wysokość [m]: 26 Pierśnica [cm]: 140 Obwód [cm]: 440	Działka nr ew. 958 teren cmentarza 60 m na północ od bramy głównej cmentarza
6	Jednoobiektowy	drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	-	1973-04-07	Orzeczenie Nr 300 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa PWRN w Warszawie z dnia 7 kwietnia 1973 r. Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Wysokość [m]: 26 Pierśnica [cm]: 117 Obwód [cm]: 368	Działka nr ew. 1861 na chodniku, przy skrzyżowaniu ul. Tadeusza Kościuszki z ul. Piękną
7	Jednoobiektowy	drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	-	1973-02-24	Orzeczenie Nr 281 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa PWRN w Warszawie z dnia 24 lutego 1973 r. o uznaniu za pomnik przyrody Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Wysokość [m]: 21 Pierśnica [cm]: 170 Obwód [cm]: 534	Działka nr ew. 867/6
8	Jednoobiektowy	drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Sendomierz	2024-07-16	Uchwała NR III.27.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki Z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie ustanowienia formy ochrony przyrody	Pierśnica [cm]: 89 Obwód [cm]: 280	Działka nr ew. 958 teren cmentarza

W granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego swym zasięgiem miasto Mińsk Mazowiecki wskazane zostały strefy: strefa otwarta (SO), strefa usług (SU), strefa infrastrukturalna (SI), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), strefa zieleni i rekreacji (SN), strefa gospodarcza (SP). Pomniki przyrody zlokalizowane w strefie: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), usług (SU), strefie otwartej (SO), strefie zieleni i rekreacji (SN) i cmentarzy (SC).

### **1.8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego obszar miasta Mińsk Mazowiecki znajduje się poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Rzeka Srebrna nie stwarza zagrożenia powodziowego, jedynie w rejonach Kędzieraku, gdzie nie jest wytworzona wcięta dolina, w okresach wysokich stanów mogą występować lokalne podtopienia.

W celu ochrony przed potencjalnym zagrożeniem lokalnych podtopień wodami rzeki Srebrnej, które występuje w okresie wezbrań, rzeka wraz z przyległymi terenami zieleni zostały ujęte w strefie zieleni i rekreacji (SN) lub w strefie otwartej (SO). Takie ustalenia planistyczne zapewniają zachowanie naturalnej przestrzeni retencyjnej oraz swobodny przepływ wód wezbraniowych, co zmniejsza ryzyko zagrożeń dla mieszkańców i strat materialnych.

### **1.9. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Na projektowych mapach melioracyjnych, udostępnionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Warszawie, w granicach administracyjnych miasta Mińsk Mazowiecki naniesione zostały rowy melioracyjne wraz z obszarami zmeliorowanymi. Urządzenia melioracyjne uwzględnione na mapach wymagają weryfikacji w terenie, w przypadku ich faktycznego występowania zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo wodne.

W północnej części miasta wskazano rów R-A11 wraz z obszarem zmeliorowanym, który został objęty strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ.

W południowo-zachodniej części miasta Mińsk Mazowiecki, w pobliżu granicy ze wsią Gliniak (na północ od rzeki Srebrnej), wskazano Rów nr 8 wraz z obszarem zmeliorowanym, dla którego ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz Rów nr 9 z obszarem zmeliorowanym objętym strefą zieleni i rekreacji SN i strefą otwartą SO.

W południowo-zachodniej części miasta, w rejonie wsi Zamienie, wskazano Rów nr 7 z obszarem zmeliorowanym objętym strefą usług SU.

Plan ogólny uwzględnia obszary melioracyjne poprzez przypisanie im odpowiednich stref funkcjonalnych tj. strefy zieleni i rekreacji SN i strefy otwartej SO.

W przypadku stref funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę tj. strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefy usług SU, strefy gospodarczej SP, uwzględnienie obszarów zmeliorowanych następuje poprzez konieczność ich weryfikacji w terenie oraz zapewnienie zgodności planowanych inwestycji z przepisami ustawy Prawo wodne, co oznacza obowiązek zachowania funkcji urządzeń melioracyjnych oraz ewentualnego dostosowania planowanej zabudowy do istniejącej infrastruktury wodno-melioracyjnej.

### **1.10. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zostały zidentyfikowane przy południowej granicy miasta Mińsk Mazowiecki. Obejmują niewielkie fragmenty skarpy rzeki Srebrnej: na zachód od drogi ul. M. Langiewicza w rejonie ul. Letniskowej oraz poza granicami miasta, w bezpośrednim jego sąsiedztwie na wysokości os. Kędzierak oraz w miejscowości Gliniak w gminie Mińsk Mazowiecki.

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zostały wyodrębnione w ramach strefy zieleni i rekreacji (SN). Wskazanie tych terenów jako strefy nieinwestycyjne (niewskazane pod zabudowę), minimalizuje potencjalne zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców oraz dla ich mienia.

### **1.11. Strefy ochronne ujęć wody**

Na terenie miasta Mińsk Mazowiecki zlokalizowanych jest 6 ujęć wód podziemnych, użytkowanych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. oraz 2 ujęcia wód podziemnych nie stanowiące własności PWiK Sp. z o.o., z których woda dostarczana jest do budynków wielorodzinnych w rejonie ul. Sosnkowskiego i ul. Stankowizna. Zgodnie z Decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 29 marca 2019 r. znak WA.ZUZ.6.4100.8.2019.TW dla ujęć wód podziemnych ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej.

Ujęcia wody wraz ze strefami ochronnymi zostały wyodrębnione w ramach strefy infrastrukturalnej (SI), strefy gospodarczej (SP) i strefy usługowej (SU) lub docelowo w ramach terenu infrastruktury w ramach pozostałych stref planistycznych. Takie ustalenia planistyczne zapewniają ochronę zasobów wód podziemnych (zachowanie stref bezpieczeństwa wokół ujęć wody), przy jednoczesnym prowadzeniu działalności gospodarczych i ich rozwoju.

### **1.12. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

W mieście Mińsk Mazowiecki nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

### **1.13. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

W granicach administracyjnych miasta Mińsk Mazowiecki nie występują tereny górnicze ani obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

### **1.14. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

W granicach administracyjnych miasta Mińsk Mazowiecki nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

### **1.15. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

W granicach administracyjnych miasta Mińsk Mazowiecki nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

### **1.16. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>2</sup>, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Na terenie miasta Mińsk Mazowiecki zlokalizowane są następujące zabytki wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków:

- Pałac Dernałowiczów z zespołem pałacowo parkowy przy ul. Warszawskiej 173, rejestr zabytków nr A-16/65 z 12.02.1957 r.;

---

<sup>2</sup> Dz.U. z 2024 r. poz. 1292.

- Kościół parafialny p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny przy ul. Kościelnej 1, rejestr zabytków nr A-23/128 z 09.06.1958 r. i 23.03.2001 r.;
- Starostwo, ob. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna przy Placu Kilińskiego 10, rejestr zabytków nr A-42/223 z 19.11.1959 r. i 23.03.2001 r.;
- Oficyna w zespole poczty przy ul. Warszawskiej 149, rejestr zabytków nr A-151/648 z 09.04.1962 r.;
- Budynek główny poczty przy ul. Warszawskiej 149, rejestr zabytków nr A-151/648 z 09.04.1962 r.;
- Willa dr Jana Huberta ob. siedziba Muzeum 7. Pułku Ułanów Lubelskich przy ul. Sosnkowskiego 4, rejestr zabytków nr A-500/410 z 19.06.1992 r.;
- Ogród willi dr. Jana Huberta przy ul. Sosnkowskiego 4, rejestr zabytków nr A-500/410 z 19.06.1992 r.;
- Zespół willowy ob. zespół budynków Wojskowej Komendy Uzuppełnień; budynek główny przy ul. Pięknej 3, rejestr zabytków nr A-446 z 13.03.1996 r.;
- Cmentarz żydowski XIX w. przy ul. Dąbrówki, rejestr zabytków nr A-373 z 31.01.2005 r.;
- Kościół Mariawitów 1911 r. przy ul. Traugutta 17, rejestr zabytków nr A-738 z 20.03.2007 r.;
- Budynek Komisji Edukacji Narodowej; ob. Dom Nauczyciela przy ul. Warszawskiej, rejestr zabytków nr A-776 z 03.12.2007 r.;
- Kamienica l. 20 XX w. przy ul. Warszawska 161, rejestr zabytków nr A-779 z 07.01.2008 r.;
- Pałac Łubieńskich ob. siedziba Muzeum Ziemi Mińskiej przy ul. Okrzei 16, rejestr zabytków nr A-1452 z 24.11.2018 r.;
- Kamienica przy ul. Kościelnej 4, rejestr zabytków nr A-1643 z 15.04.2021 r.

Na terenie miasta Mińsk Mazowiecki obowiązują strefy ochrony archeologicznej dla następujących stanowisk archeologicznych:

- stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/1 ślad osadnictwa - neolit,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/2 ślad osadnictwa - epoka brązu,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/5 ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- stanowisko archeologiczne nr 58-71/7 osada nowożytna,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/8 wieś przedlokacyjna - wczesne i pełne średniowiecze, obejmujące obszar przedlokacyjnego zagospodarowania miasta za kościołem parafialnym, tzw. „wrzeciono”,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/9 miasto lokacyjne - 1421 r.,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/10 cmentarz przykościelny - XV-1. poł. XIX w. ,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/11 Miasto lokacyjne Sandomierz 1549 r. - 1696 r.,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/12 wieś historyczna Górki – średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/13, cmentarzysko szkieletowe (dawny cmentarz przykościelny).

W Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Mińsk Mazowiecki znajduje się 93 zabytki nieruchome, będące budynkami, układami urbanistycznymi, budowlami, kapliczkami, krzyżami, pomnikami, miejscami pamięci. Wśród nich 14 zabytków wpisanych jest do rejestru zabytków województwa mazowieckiego.

Tabela 2. Wykaz obiektów Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Mińsk Mazowiecki

## Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków

Nr GEZ	Nazwa	Czas powstania	Adres	Nr rejestru zabytków
1	Kamienica	I. 20 XX w.	ul. Warszawska 161	Nr A-779 z 07.01.2008 r.
2	Kościół Mariawitów	1911 r.	ul. Traugutta 17	Nr A-738 z 20.03.2007 r.
3	Cmentarz żydowski	XIX w.	ul. Dąbrówki	Nr A-373 z 31.01.2005 r.
4	Pałac Dernałowiczów; zespół pałacowo-parkowy	pocz. XVII w., przebudowany w latach 1825-828	ul. Warszawska 173	Nr A-16/65 z 12.02.1957 r.
5	Kościół parafialny. p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny	XVI w. odbudowany po pożarze 1 ćw. XVII w. rozbudowany i przekształcony w latach 1908 - 1912	ul. Kościelna 1	Nr A-23/128 z 09.06.1958 r.
6	Oficyna w zespole poczty	1. ćw. XIX w.	ul. Warszawska 149	Nr A-151/648 z 09.04.1962 r.
7	Budynek główny poczty	1. ćw. XIX w.	ul. Warszawska 149	Nr A-151/648 z 09.04.1962 r.
8	Starostwo, ob. Powiatowa Stacja Sanitarno- Epidemiologiczna	1847-1853 r.	Plac Kilińskiego 10	Nr A-42/223 z 19.11.1959 r.
9	Zespół willowy ob. zespół budynków Wojskowej Komendy Uzupełnień; budynek główny	1922 r.	ul. Piękna 3	Nr A-446 z 13.03.1996 r.
10	Zespół willowy ob. zespół budynków Wojskowej Komendy Uzupełnień; oficyna	1922 r.	1922 r.	
11	Willa dr Jana Huberta ob. siedziba Muzeum 7. Pułku Ułanów Lubelskich	pocz. XX w	ul. Sosnkowskiego 4	Nr A-500/410 z 19.06.1992 r.
12	Ogród willi dr. Jana Huberta	pocz. XX w.	ul. Sosnkowskiego 4	Nr A-500/410 z 19.06.1992 r.
13	Budynek Komisji Edukacji Narodowej; ob. Dom Nauczyciela	poł. XIX w.	ul. Warszawska 104	Nr A-776 z 03.12.2007 r.
14	Dom drewniany	I. 30 XX w.	ul. Daszyńskiego 3	
15 <sup>3</sup>	<del>Dom drewniany</del>	<del>I. 30 XX w.</del>	<del>ul. Daszyńskiego 8</del>	
16	Dom drewniany	I. 30 XX w.	ul. Kazikowskiego 3	
17	Dom drewniany	I. 30 XX w.	ul. Kazikowskiego 20A	
18	Kamienica	I. 30 XX w.	ul. Kazikowskiego	

<sup>3</sup> Zarządzenie nr 547/197/26 Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 6 lutego 2026 r. w sprawie wprowadzenia zmian w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Mińsk Mazowiecki

			26A	
19	Kamienica	1. ćw. XX w.	ul. Kościelna 4	Nr A-1643 z 15.04.2021 r.
20	Dom	1. ćw. XX w.	ul. Kościelna 10	
21	Dom drewniany	1. ćw. XX w.	ul. Kościelna 12	
22	Dom drewniany	1. ćw. XX w.	ul. Kościelna 22	
23	Willa H. Rutkowskiego, ob. Przedszkole	pocz. XX w.	ul. Kościuszki 22	
24	Szkoła Handlowa i biblioteka ob. Salezjańskie Liceum Ogólnokształcące	k. XIX w.	ul. Kościuszki 27	
25	Pałac Łubieńskich ob. siedziba Muzeum Ziemi Mińskiej	poł. XIX w.	ul. Okrzei 16	Nr A-1452 z 24.11.2018 r.
26	Dom drewniany	k. XIX w.	ul. Osiedlowa 37	
27	Kamienica dr A. Cudnego, obecnie internat Liceum Ogólnokształcące i Gimnazjum im. Polskiej Macierzy Szkolnej Liceum Ogólnokształcące im. Polskiej Macierzy Szkolnej	1903 r.	ul. Piękna 7b	
28	Kamienica	1. poł. XX w.	ul. Piłsudskiego 22	
29 <sup>4</sup>	<del>Dom drewniany</del>	<del>I. 20 XX w.</del>	<del>ul. Piłsudskiego 36</del>	
30	Dom drewniany	I. 30 XX w.	ul. Piłsudskiego 39	
31 <sup>4</sup>	<del>Dom drewniany</del>	<del>pocz. XX w.</del>	<del>ul. Piłsudskiego 40</del>	
32	Resursa miejska ob. hotel	pocz. XX w.	ul. Piłsudskiego 46	
33	Dom drewniany	1. ćw. XX w.	Plac Kilińskiego 5	
34	Szpital (kaplica, dawny budynek główny i pogotowie)	pocz. XX w.	ul. Szpitalna 37	
35	Dawniej Biblioteka Miejska, obecnie dom murowany	1. ćw. XX w.	ul. Siennicka 13	
36	Kamienica	XIX/XX w.	ul. Warszawska 130	
37	Kamienica	1892 r.	ul. Warszawska 140	
38	Remiza Straży Pożarnej	pocz. XX w.	ul. Warszawska 144	
39	Kamienica Osetowskich	pocz. XX w.	ul. Warszawska 148/150	
40	Jednostka wojskowa, stajnie 1, ob. bud. gospodarczy	I. 20 XX w.	ul. Warszawska 267	
41	Jednostka wojskowa, ujeżdźalnia, ob. hala sportowa	I. 20 XX w.	ul. Warszawska 267	

<sup>4</sup> Stwierdzenie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie o bezskutecznej czynności ujęcia nieruchomości w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Mińsk Mazowiecki, Zarządzenie nr 978/382/22 Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 13 września 2022 r.

42	Jednostka wojskowa, stajnie 2	I. 20 XX w.	ul. Warszawska 267	
43	Jednostka wojskowa, łaźnia-pralnia	I. 20 XX w.	ul. Warszawska 267	
44	Jednostka wojskowa, magazyn	I. 20 XX w.	ul. Warszawska 267	
45	Jednostka wojskowa, budynek koszarowy	I. 20 XX w.	ul. Warszawska 267	
46	Jednostka wojskowa, budynek koszarowy	I. 20 XX w.	ul. Warszawska 267	
47	Budynek biurowo – magazynowy nr 45 w zespole koszar	1938 r.	ul. Warszawska 267	
48	Kamień upamiętniający Kasztankę marszałka Piłsudskiego	I. 20 XX w.	ul. Warszawska 267	
49	Dom murowany	I. 20 XX w.	ul. Piłsudskiego 32	
50	Dom drewniany	I. ćw. XX w.	ul. Wyszyńskiego 19/19a	
51	Dom drewniany	I. 30 XX w.	ul. Wyszyńskiego 28	
52	Siedziba komitetu PZPR, obecnie Bank PKO BP	I. 50 XX w.	ul. Jana Pawła II 22	
53	Szkoła Rzemiosł Budowlanych ob. Zespół Szkół nr 1 im. Kazimierza Wielkiego	1959 r.	ul. Budowlana 4	
54	Układ urbanistyczny Mińska	XV w.; prawa miejskie od 1421 r.		
55	Układ urbanistyczny Sendomierza	1549-16		
56	Układ urbanistyczny Górki	XVI w.		
57	Stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/1	Ślad osadnictwa - neolit		
58	Stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/2	Ślad osadnictwa - epoka brązu		
59	Stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/5	Ślad osadnictwa z epoki kamienia		
60	Stanowisko archeologiczne nr 58-71/7	Osada nowożytna		
61	Stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/8	Wieś przedlokacyjna - wczesne i pełne średniowiecze		
62	Stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/9	Miasto lokacyjne - 1421 r.		
63	Stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/10	Cmentarz przykościelny - XV-1. poł. XIX w.		

64	Stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/11	Miasto lokacyjne Sandomierz 1549 r. - 1696 r.		
65	Stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/12	Wieś historyczna Górki - średniowiecze		
66	Stanowisko archeologiczne nr AZP 58-71/13	Cmentarzysko szkieletowe (dawny cmentarz przykościelny)		
67	Tunel w nasypie kolejowym; przejście dla pieszych	XIX/XX w.	Zachodni kraniec ul. Zachodniej	
68	Tunel w nasypie kolejowym zw. "Tubą"	XIX/XX w.	ul. Sosnkowskiego, pod linią kolejową Pilawa-Krusze	
69	Wieża ciśnień	I. poł. XX w.	ul. 1 Maja (10?)/Plac Dworcowy	
70	Kapliczka (krzyż przydrożny)	1928 r.	ul. Florencja 18 (róg ul. Florencja i Granicznej)	
71	Kapliczka	I. 20-30 XX w.	ul. Górki 20	
72	Kapliczka na drzewie	1939 r.	ul. Warszawska	
73	Kapliczka	I. 30 XX w.	ul. Kosmiczna 8	
74	Kapliczka	I. 30 XX w.	ul. Wesoła 3	
75	Kapliczka latarnia	XVIII w.	ul. Kościelna	
76	Kapliczka	I. 40 XX w.	ul. Lipowa 13	
77	Kapliczka	I. 30-40 XX w.	ul. Struga 5a	
78	Kapliczka	2. ćw. XX w.	ul. Małaczyczyckiej 8	
79	Kapliczka	I. 30 XX w.	ul. Osiedłowa 35	
80	Kapliczka	poł. XIX w.	Plac Kilińskiego	
81	Kapliczka	2. ćw. XX w.	ul. Smoleńskiego 5	
82	Krzyż	04.04.1912 r.	ul. Ogrodowa/Kościelna	
83	Krzyż	1887 r.	ul. Sosnkowskiego 20	
84	Cmentarz żołnierzy radzieckich	1944 r.	ul. Warszawska	
85	Cmentarz parafialny	poł. XVIII w.	ul. Kościelna	
86	Krzyż Pamięci Żołnierzy AK – miejsce pamięci narodowej	2000 r.	Dworzec kolejowy peron „zerowy”	
87	Pomnik 1 Pułku Myśliwskiego "Warszawa"	2000 r.	Plac Lotników Polskich	
88	Pomnik ku czci Powstańców Styczniowych 1863 r.	2001 r.	ul. Siennicka 17	
89	Pomnik Niepodległości	2000 r.	Plac Stary Rynek	
90	Pomnik w hołdzie Nauczycielom	2005 r.	ul. Warszawska 104	

91	Pomnik ku czci Szarych Szeregów	2002 r.	ul. Warszawska (Park Dernałowiczów)	
92	Pomnik Konstytucji 3 Maja	1991 r.	ul. Konstytucji 3 Maja 12 (usytuowanie od ul. Kazikowskiego)	
93	Miejsce pamięci narodowe	1969 r.	ul. Kazikowskiego 18 (przed budynkiem zespołu szkół)	
94	Głaz upamiętniający gen. Zygmunta Piaseckiego		Skwer Gen. Zygmunta Piaseckiego	
95 <sup>5</sup>	<del>Willa Piotra Rudzkiego</del>	<del>1880 r.</del>	<del>ul. Sosnkowskiego 6</del>	
96	Dom drewniany	pocz. XX w.	ul. Warszawska 141 - obecnie przy ul. W. Wróblewskiego	
97 <sup>6</sup>	Budynek mieszkalny	lata 30 XX w.	ul. Kościuszki 23	

Na terenie miasta Mińsk Mazowiecki znajdują się pomniki i inne formy upamiętniające, które posiadają cechy wartościowe i mogą być postrzegane jako potencjalne dobra kultury współczesnej.

Plan ogólny miasta Mińsk Mazowiecki uwzględni i zapewni ochronę zabytków objętych formami ochrony na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przyjęte ustalenia planistyczne służą zachowaniu ich wartości historycznych, kulturowych, a także zapewnieniu ich właściwej ekspozycji poprzez odpowiednie kształtowanie przestrzeni otaczającej.

### 1.17. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych miasta Mińsk Mazowiecki nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

### 1.18. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych miasta Mińsk Mazowiecki tereny zamknięte łącznie zajmują powierzchnię 46,2243 ha. Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MInR z 2020 r., poz. 38) na obszarze miasta ustalono teren zamknięty dla linii kolejowych nr 2, 13, 521 i 522: dz. nr 65/2 (pow. 2,3066 ha), 1246/6 (pow. 5,4094 ha), 2614/30 (pow. 1,1367 ha), 2614/31 (pow. 2,8503 ha), 2672/7 (pow. 0,1466 ha), 2672/35 (pow. 3,2394 ha), 2672/40 (pow. 16,8133 ha), 2680/7 (pow. 4,0207 ha), 2681/4 (pow. 1,0703 ha), 2681/9 (pow. 3,4908 ha), 5354/2 (pow. 0,0522 ha), 5359 (pow. 1,1616 ha), 6148 (pow. 4,4108 ha), 6636/4 (pow. 0,0044 ha), 6636/6 (pow. 0,0692 ha), 6636/8 (pow. 0,0390 ha).

<sup>5</sup> Stwierdzenie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie o bezskutecznej czynności ujęcia nieruchomości w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Mińsk Mazowiecki, Zarządzenie nr 978/382/22 Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 13 września 2022 r

<sup>6</sup> Zarządzenie nr 547/197/26 Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 6 lutego 2026 r. w sprawie wprowadzenia zmian w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Mińsk Mazowiecki

W Mińsku Mazowieckim znajdują się tereny wojskowe o istotnym znaczeniu strategicznym i obronnym. Obszary te są wyłączone z ogólnodostępnego zagospodarowania i podlegają odrębnym regulacjom prawnym.

W związku z funkcjonowaniem wojskowego lotniska w miejscowości Janów, na obszarze miasta obowiązuje strefa ograniczeń wynikających z działalności lotniska. Ograniczenia te uwzględnione zostały w gminnych standardach urbanistycznych poprzez określenie odpowiedniego sposobu zagospodarowania w tej strefie, w tym ustalenia funkcji oraz wysokości zabudowy poszczególnych terenów.

Ustanowione na obszarze miasta tereny zamknięte ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu zostały objęte strefą komunikacyjną (SK) oraz na fragmentach strefą usługową (SU) i strefą zieleni i rekreacji (SN). Przyjęte ustalenia planistyczne wzmacniają włączenie terenów zamkniętych w układ przestrzenny miasta Mińsk Mazowiecki, służą ograniczeniu konfliktów funkcjonalnych.

### **1.19. Obszary ograniczonego użytkowania**

Na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki nie ustanowiono obszarów (stref) ograniczonego użytkowania OOU w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

### **1.20. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### **1.21. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki Uchwałą nr XXV.200.2026 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 14 stycznia 2026 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Mińsk Mazowiecki, wyznaczono obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji<sup>7</sup>.

Ustanowiony na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki obszar zdegradowany w dużej mierze został objęty strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefą usługową (SU), strefą handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefą zieleni i rekreacji (SN), strefą cmentarzy (SC), natomiast w mniejszym stopniu strefą gospodarczą (SP), strefą komunikacyjną (SK), strefą infrastrukturalną (SI), strefą otwartą (SO).

Obszar rewitalizacji, mieszczący się w granicach obszaru zdegradowanego, również obejmuje w głównej mierze strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę usługową (SU), strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefę zieleni i rekreacji (SN), strefę cmentarzy (SC), a w mniejszym stopniu strefę gospodarczą (SP), strefę komunikacyjną (SK), strefę infrastrukturalną (SI), strefę otwartą (SO).

---

<sup>7</sup> Dz. U. z 2024 poz.278.

### 1.22. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

### 1.23. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I – III oraz grunty leśne

W granicach administracyjnych miasta Mińsk Mazowiecki grunty rolne stanowią zaledwie 14% ogółem powierzchni użytków gruntowych.

Grunty chronione III klasy zajmują łącznie powierzchnię 3,5664 ha, co stanowi 2% powierzchni wszystkich gruntów rolnych. Zlokalizowane są: na południowym zachodzie w rejonie ul. Aureliusza Chróścielewskiego, na południowym wschodzie w okolicy ul. Rodziny Popielów, we wschodniej części miasta: w rejonie skrzyżowania ul. 1 PLM Warszawa i ul. Obwołu Armii Krajowej "Mewa-Kamień", w rejonie ul. Cichej oraz w rejonie ul. Marii Grochowskiej, a także w północno-wschodniej części miasta przy ul. Przemysłowej nr 5.

Tabela 3. Kontury klasyfikacji gruntowej gruntów rolnych

Oznaczenie konturu klasyfikacyjnego gruntu	powierzchnia (ha)	udział %
RIIIb	3,5664	2%
RIVa	62,0206	32%
RIVb	35,9046	19%
RV	65,4380	34%
RVI	26,6438	14%
Łącznie	193,5733	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie EGiB.

W myśl art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych III klasy nie dotyczy gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miasta.

W przypadku miasta Mińsk Mazowiecki grunty klasy IIIb nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W planie ogólnym zostały ujęte w strefie gospodarczej (SP), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefie zieleni i rekreacji (SN).

Według danych GUS z 2024 r. ogólna powierzchnia gruntów leśnych na terenie miasta Mińsk Mazowiecki wynosi 51,87ha, w tym 43,00 ha stanowi własność prywatną, 6,38 ha publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych oraz 2,49 ha lasy publiczne gminne. Lasy ochronne zajmują powierzchnię 2,2 ha.

Z kolei zgodnie z danymi Ewidencji Gruntów i Budynków z maja 2025 r. łączna powierzchnia gruntów leśnych wynosi 44,62 ha, z czego przeważają grunty klasy LsV.

Tabela 4. Kontury klasyfikacji gruntowej gruntów leśnych

Oznaczenie konturu klasyfikacyjnego gruntu	powierzchnia (ha)	udział %
LsIV	4,0809	1%
LsV	38,5619	13%
LsVI	1,9765	1%
Łącznie	44,6193	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie EGiB.

W granicach administracyjnych miasta Mińsk Mazowiecki grunty leśne występują w północnej jego części, w rejonie ulic: Marcina Borelowskiego, Arynowskiej, Zuzanny Małaszczycy oraz w południowej części w rejonie ulic: Tadeusza Smoleńskiego, Gen. Kazimierza Sosnowskiego, Chochołowskiej, Sportowej, w rejonie ulic: Dąbrówki, Jaśminowej, Lawendowej i Marii Grochowskiej, tuż przy wschodniej granicy miasta.

Większość terenów leśnych została objęta strefą otwartą (SO), pozostałe grunty leśne znalazły się w strefach: usługowej (SU), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), zieleni i rekreacji (SN) oraz w strefie gospodarczej (SP). Aby umożliwić ochronę lasów w planach miejscowych w ramach profilu dodatkowego w POG został dopuszczony profil lasu.

#### 1.24. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W mieście Mińsk Mazowiecki nie występują zakłady zaliczane do instalacji o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

Potencjalne zagrożenia związane są głównie z infrastrukturą techniczną, działalnością zakładów produkcyjnych oraz transportem materiałów niebezpiecznych, takich jak benzyna czy ropa naftowa, drogami krajowymi. W obrębie wyznaczonych stref gospodarczych (SP) i infrastrukturalnych (SI) mogą powstać zakłady, dla których istnieje ryzyko wystąpienia awarii przemysłowych, technicznych lub zdarzeń losowych, które mogą negatywnie wpływać na ludzi.

#### 1.25. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W granicach administracyjnych miasta Mińsk Mazowiecki nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

#### 1.26. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

##### 1.26.1. Infrastruktura społeczna

###### Oświata

W mieście Mińsk Mazowiecki funkcjonuje 5 przedszkoli miejskich, 9 przedszkoli publicznych prowadzonych przez podmioty inne niż jednostki samorządu terytorialnego, 7 przedszkoli niepublicznych oraz 4 punkty przedszkolne. W mieście jest 5 miejskich szkół podstawowych oraz 1 zespół szkolno-przedszkolny. Ponadto istnieje Miejska Szkoła Artystyczna I-ego stopnia. Szkołę podstawową prowadzi również Towarzystwo Salezjańskie. W mieście jest 6 publicznych liceów

ogólnokształcących (w tym 4 prowadzone przez Powiat Miński i 2 przez inne niż Powiat Miński osoby prawne), liceum sztuk plastycznych, 5 technikum, 4 branżowe szkoły I stopnia oraz jedna specjalna branżowa szkoła.

### Ochrona zdrowia i żłobki

System publicznej opieki zdrowotnej w mieście Mińsk Mazowiecki koncentruje się przede wszystkim wokół Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej (SPZOZ) mieszczącego się przy ulicy Szpitalnej 37, który prowadzi szpital powiatowy. Ponadto na terenie miasta działają także inne placówki ochrony zdrowia, w tym punkty szczepień. W mieście działa również stacja ratownictwa medycznego, obsługiwana przez jednostkę RM-MEDITRANS, z siedzibą przy ul. Dr Jana Huberta 37. Najważniejszymi punktami podstawowej opieki zdrowotnej w Mińsku Mazowieckim są Przychodnia przy SPZOZ na ul. Tadeusza Kościuszki 9, Przychodnia Rodzinna MILMED (POZ) przy ul. Kresowej 65 oraz Przychodnia Zdrowia CENTRUM przy ul. Piłsudskiego 42A i ul. Dąbrówki 52.

Na terenie miasta Mińsk Mazowiecki funkcjonuje 17 prywatnych żłobków, klub dziecięcy oraz dzienni opiekunowie, zatrudnieni przez podmioty prywatne. Realizowana obecnie budowa nowoczesnego żłobka miejskiego przy ulicy Kopernika to kluczowa inwestycja, która zapewni opiekę nad dziećmi do lat 3 w ramach publicznej infrastruktury społecznej.

### Pomoc społeczna

W mieście Mińsk Mazowiecki, przy ul. Kościuszki 25A funkcjonuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej podlegający samorządowi terytorialnemu. W Mińskim Centrum Profilaktyki przy ul. Juliana Tuwima 1 działa Miejska Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych.

### Kultura

Na terenie miasta Mińsk Mazowiecki działa Miejski Dom Kultury (MDK) mający swą siedzibę w zabytkowym Pałacu Dernałowiczów, Muzeum Ziemi Mińskiej przy ul. Okrzei 16 oraz Miejska Biblioteka Publiczna z główną siedzibą przy ul. Piłsudskiego 1a oraz Filią nr 2 przy ul. Kościuszki 20.

### Sport i rekreacja

Miasto Mińsk Mazowiecki dysponuje dobrze rozbudowaną infrastrukturą sportową i rekreacyjną. Miejsca sportu to: Stadion Miejski przy ul. Sportowej 1, Stadion Sportowy przy ul. Budowlanej 2A, Aquapark Miejski z lodowiskiem przy ul. Wyszyńskiego 56, Centrum Sportów Miejskich przy ul. Budowlanej 4, a także korty tenisowe i siłownie plenerowe. Park Miejski im. Rodziny Dernałowiczów stanowi centralny punkt rekreacyjny Mińska Mazowieckiego, łącząc zabytkowy charakter zespołu pałacowego z rozbudowaną infrastrukturą wypoczynkową, taką jak ścieżki spacerowe i plac zabaw.

Dla terenów usług publicznych przyjęto zasadę wyznaczania strefy usług (SU). Park Dernałowiczów oraz inne tereny zieleni publicznej służące rekreacji zostały objęte strefą zieleni i rekreacji (SN). Takie ustalenia planistyczne mają na celu uporządkowanie, zabezpieczenie przestrzeni oraz dalszy rozwój funkcji publicznych usług i terenów zieleni dostępnych dla mieszkańców.

## **1.26.2. Infrastruktura transportowa**

### Kolej

Przez teren miasta Mińsk Mazowiecki przebiegają dwie linie kolejowe: linia kolejowa nr 2 Warszawa – Terespol przebiegająca przez południową część miasta w kierunku wschód–zachód oraz linia kolejowa nr 13 Krusze – Pilawa (odcinek Jasienica–Kędzierak) przebiegająca przez zachodnią część

miasta w kierunku północ-południe. W centrum miasta zlokalizowany jest dworzec kolejowy. W odległości około 2,5 km na wschód od stacji głównej położony jest przystanek Anielina. Główne połączenia kolejowe obejmują Warszawę i Siedlce oraz inne przystanki na tych trasach, a także połączenia dalekobieżne i lokalne w kierunkach do Terespoła, Łukowa, Krakowa, Sochaczewa, Błonia, Skierniewic, Czeremchy, Grodziska Mazowieckiego, Białej Podlaskiej, Radomia i Tuszcz.

#### Układ drogowy

Układ drogowy miasta Mińska Mazowieckiego cechuje się rozbudowaną infrastrukturą drogową, która jest dobrze powiązana z siecią krajową i regionalną. Istotne znaczenie pełni autostrada A2, która przebiega na północ od granic miasta, pełniąc funkcję obwodnicy. Przez centrum miasta przebiega droga krajowa nr 2 (DK92), która po otwarciu autostrady A2 utraciła część swojego znaczenia jako trasa tranzytowa. Południowo-zachodni fragment miasta przecina droga krajowa nr 50 (DK50) pełniąca funkcję południowej obwodnicy warszawskiej aglomeracji. Według wstępnych koncepcji przez teren Mińska Mazowieckiego oraz sąsiednie gminy rozważane są różne warianty przebiegu projektowanej autostrady A50, która ma stanowić fragment Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej łączącej autostradę A2 w rejonie Mińska Mazowieckiego z trasami ekspresowymi S7 i S8. Przez miasto przebiegają drogi powiatowe nr 2222W (ul. Smoleńskiego, Chróścielewskiego, Sosnkowskiego), 2223W (ul. Jasna, Małaszczyczej), 2227W (ul. Przemysłowa, Kościelna), 2230W (ul. Dąbrówki od ul. Mickiewicza do granic miasta), 2277W (ul. Budowlana), 2286W (ul. Mickiewicza). Ulica Siennicka jest częścią drogi wojewódzkiej nr 802. Uzupełnieniem układu ponadlokalnego jest sieć dróg gminnych, która jest rozwijana i modernizowana.

#### Autobusowa komunikacja publiczna

W Mińsku Mazowieckim działa komunikacja miejska obsługująca 4 linie komunikacyjne, którą zarządza miejska spółka Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego Sp. z o.o. Przejazdy są bezpłatne dla wszystkich użytkowników, niezależnie od posiadania Mińskiej Karty Mieszkańca.

Tereny kolejowe linii nr 2 oraz nr 13, a także pasy drogowe istniejących dróg publicznych krajowych, wojewódzkich, powiatowych zostały objęte strefą komunikacyjną (SK). Teren dworca kolejowego został wyodrębniony jako strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH), co umożliwi lepsze wykorzystanie potencjału tej przestrzeni poprzez rozwój usług handlu i aktywizację przestrzeni publicznej, przy jednoczesnym zachowaniu podstawowej funkcji transportowej dworca.

### **1.26.3. Infrastruktura techniczna**

#### Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Aglomeracja obejmuje teren miasta Mińsk Mazowiecki oraz gminę Mińsk Mazowiecki, w zakresie części miejscowości: Stojadła, Arynów, Królewiec, Wólka Mińska, Karolina, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Targówka, Stare Zakole, Budy Barcząckie, Podrudzie, Zamienie, Maliszew, Gliniak, Cielechowizna, Huta Mińska, Marianka.

Na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki zadania związane ze zbiorowym zaopatrzeniem w wodę oraz odprowadzaniem ścieków realizuje Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Mińsku Mazowieckim.

Miejski system wodociągowo-kanalizacyjny zapewnia dostawę wody i odbiór ścieków dla mieszkańców miasta, a także w ramach aglomeracji Mińska Mazowieckiego obsługuje miejscowości z terenu Gminy wiejskiej Mińsk Mazowiecki.

W 2025 r. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. posiadało 5792 zawartych umów z odbiorcami usług wodociągowych i kanalizacyjnych. W tym czasie sprzedano 1,999 mln m<sup>3</sup> wody (spadek w stosunku do 2024r.) oraz odebrano 2,340 mln m<sup>3</sup> ścieków (spadek w stosunku do 2024r.) .

Miejską sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej na koniec 2025 roku stanowi:

- 13,315 km przewodów wodociągów dosyłowych i magistralnych,
- 121,80 km sieci wodociągowej rozdzielczej,
- 124,40 km sieci kanalizacji sanitarnej, w tym 10,8 km sieci kolektorów sanitarnych.

Na terenie miasta Mińsk Mazowiecki funkcjonuje kanalizacja deszczowa, której odbiornikiem jest rzeka Srebrna.

#### Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną

Miasto Mińsk Mazowiecki jest w pełni zelektryfikowane. Operatorem sieci elektroenergetycznej w mieście jest PGE Dystrybucja S.A., która systematycznie ją unowocześnia.

Wzdłuż północnej i wschodniej granicy miasta przebiega linia wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, wokół której obowiązuje strefa ochronna o szerokości 40 m (po 20 m po każdej stronie osi linii). W tej strefie nie wolno lokalizować pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi ze względu na oddziaływanie pól elektromagnetycznych.

#### Gazownictwo i ciepłownictwo

Sieć gazowa w mieście Mińsk Mazowieckim została zbudowana w latach 80. Zarządzaniem siecią średniego i niskiego ciśnienia zajmuje się Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. . Gaz ziemny przewodowy wykorzystywany jest na potrzeby komunalne i grzewcze. Łączna długość sieci gazowej (gazociągi i przyłącza) na terenie miasta Mińsk Mazowiecki wynosi 157,94 km. Gaz ziemny dostarczany jest rurociągiem wysokiego ciśnienia z Kołbieli do stacji redukcyjno-pomiarowej I0 w okolicach dawnej wsi Kędzierak, gdzie ciśnienie gazu zostaje obniżone do średniego poziomu. Na terenie miasta działają trzy stacje redukcyjne II0: na Osiedlu „Targówka”, przy ul. Konstytucji 3 Maja i ul. Chrobrego.

#### Gospodarka odpadami

Składowisko odpadów w Mińsku Mazowieckim, zlokalizowane przy ulicy Przemysłowej, zostało zamknięte w 2007 roku, a jego rekultywacja zakończyła się w 2010 roku. W powiecie funkcjonują obecnie trzy aktywne składowiska odpadów oraz jedna sortownia, wszystkie poza granicami miasta. Mińsk Mazowiecki należy do ostrołęcko-siedleckiego regionu gospodarki odpadami komunalnymi. Na terenie dawnego składowiska działa Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów, którym zarządza miejska jednostka – Zarząd Gospodarki Komunalnej.

W planie ogólnym zostały uwzględnione istniejące i planowane elementy infrastruktury technicznej, co sprzyja rozwojowi miasta i zapewnienia mieszkańcom dostępu do tej infrastruktury. Obiekty infrastruktury technicznej wyodrębnione zostały w postaci strefy infrastrukturalnej (SI).

#### Cmentarze

W północnej części miasta Mińsk Mazowiecki znajduje się parafialny oraz komunalny cmentarz, który w planach miejscowych przewidziany został do rozbudowy. W celu zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego zabudowy mieszkaniowej i zakładów związanych z produkcją lub przetwarzaniem żywności obowiązują przepisy regulujące odległości lokalizowania tych obiektów od cmentarza. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, minimalna odległość cmentarza od budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić 150 m. Dopuszczalne jest

zmniejszenie tej odległości do 50 m pod warunkiem istnienia i wykorzystania sieci wodociągowej przez wszystkie budynki znajdujące się w tym obszarze.

Na terenie miasta zlokalizowane są również nieczynne cmentarze, które nie są wykorzystywane do celów grzebalnych, w związku z czym powyższe przepisy nie mają do nich zastosowania.

Wszystkie cmentarze zostały wyodrębnione w postaci strefy cmentarzy (SC). Takie ustalenia planistyczne jednoznacznie definiuje funkcję tych terenów oraz zapewnia ich ochronę przed zmianą zagospodarowania (tereny planowane pod powiększenie cmentarza komunalnego oraz tereny cmentarzy niegrzebalnych). Umożliwia to również odpowiednie kształtowanie przestrzeni w najbliższym otoczeniu, zwłaszcza w zakresie wymogów sanitarnych, a także społecznych i estetycznych.

### **1.27. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. Dokument ten przedstawia w sposób kompleksowy charakterystykę krajobrazów występujących w rejonie Mazowsza oraz określa kierunki działań mających na celu zachowanie walorów przyrodniczo-kulturowych najcenniejszych obszarów. W audycie krajobrazowym zostały wyróżnione krajobrazy priorytetowe (obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe).

W granicach miasta Mińsk Mazowiecki nie zostały wskazane krajobrazy priorytetowe.

Audyt krajobrazowy wyodrębnia na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki 5 typów krajobrazów. Przeważająca część terenu została wskazana jako krajobraz miejski, a we wschodniej części podmiejski i osadniczy. U zbiegu linii kolejowych został wyodrębniony krajobraz przemysłowy i energetyczny. Tereny na południu miasta, w dużej mierze znajdujące się w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowią krajobraz leśny.

### **1.28. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska<sup>8</sup>**

W *Opracowaniu ekofizjograficznym na potrzeby sporządzenia planu ogólnego miasta Mińsk Mazowieckiego z 2025 r.* zostały ujęte następujące wskazania, które należy uwzględnić w planie ogólnym:

- w zakresie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej:
  - optymalizować wykorzystanie istniejących terenów budowlanych;
  - w centrum miasta utrzymywać zabudowę wielorodzinną na obecnym poziomie, unikając nadmiernej gęstości tak, aby nie pogarszać warunków środowiskowych;
  - na obrzeżach miasta rozwijać zabudowę jednorodziną;
  - chronić tereny cenne przyrodniczo i nie dopuszczać do ich zabudowy;
  - zachować lasy, tereny zieleni urządzonej, parki oraz ograniczyć rozwój zabudowy w ich sąsiedztwie;
  - wprowadzać zielen miejską (parki, nasadzenia drzew), zwłaszcza na ulicach i terenach utwardzonych, by poprawić mikroklimat i retencję wody;

<sup>8</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.

- zapewnić ogólnodostępne miejsca rekreacji w pobliżu zabudowy mieszkalnej, m.in. parki kieszonkowe i tereny wokół zbiorników wodnych.
- w zakresie ochrony środowiska abiotycznego:
  - zachować naturalne ukształtowanie terenu, zwłaszcza dolinę rzeki Srebrnej;
  - chronić ciek wodny i strefy zieleni wokół niego;
  - unikać zabudowy na terenach o słabej nośności i wysokim poziomie wód gruntowych;
  - zwiększać retencję wody przez zbiorniki i roślinność;
  - monitorować jakość wód gruntowych i rozwijać infrastrukturę przyjazną środowisku;
  - zapobiegać nadmiernej eksploatacji wód podziemnych.
- w zakresie ochrony środowiska biotycznego, powiązań przyrodniczych i kształtowania systemu przyrodniczego miasta:
  - chronić istniejące tereny zielone i tworzyć nowe, wzmacniając system ekologiczny miasta;
  - zachować i wzmacniać korytarze ekologiczne oraz eliminować bariery ekologiczne;
  - dbać o bioróżnorodność poprzez odpowiednie nasadzenia i ochronę terenów przyrodniczych.
- w zakresie ochrony życia i zdrowia ludzi:
  - ograniczać negatywne oddziaływanie hałasu, zanieczyszczeń i innych uciążliwości, szczególnie w pobliżu szkół, szpitali i osiedli mieszkaniowych;
  - rozwijać dostępne i zielone przestrzenie publiczne sprzyjające zdrowiu i rekreacji.
- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:
  - uwzględnić ochronę historycznych i kulturowych wartości miasta, w tym zabytków i układu urbanistycznego;
  - na terenach układów urbanistycznych nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznego i architektonicznego charakteru otoczenia.

Wymagania i rekomendacje opracowania ekofizjograficznego wraz z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz wymaganiami istniejącej zabudowy, stały się podstawą do wydzielenia stref planistycznych. Wprowadzone ustalenia planistyczne będą gwarantowały ochronę środowiska przyrodniczego i dziedzictwo kulturowe miasta Mińska Mazowieckiego, a także korzystnie wpłyną na poprawę warunków życia mieszkańców.

### 1.29. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę oblicza się według wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$
$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dane dotyczące ludności zostały pobrane ze stron Głównego Urzędu Statystycznego – Prognoza ludności dla gmin na lata 2023 – 2060. Tablice w formacie XSLX.

Do obliczeń zastosowane zostały dane z 2024 i 2025 r.

Zgodnie z danymi z GUS:

$$P_0 = 31,8 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 26,3 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} = 22,4 \text{ m}^2$$

Na podstawie powyższych danych wyliczona została prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w wariancie drugim:

$$\text{Według wzoru } P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 31,8 \text{ m}^2 - 22,4 \text{ m}^2 = 41,2 \text{ m}^2$$

Na podstawie powyższych danych zostało wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$M_{20} - \text{prognozowana liczba mieszkańców gminy dla roku 2045 (39 912) powiększona o 5\% = 39 912 + 5\% = 41 907,6}$$

$$PUM_0 \text{ dla roku 2024} = 1 259 373$$

Zapotrzebowanie przedstawia się następująco:

$$ZAP = 41 907,6 - \frac{1 259 373}{41,2} = 11 340.$$

Według art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy wyznaczaniu stref planistycznych, o których mowa a w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, tj. strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Chłonność maksymalna:

$$11 340 + 30\% = 14 742$$

$$14 742 \times 41,2 \text{ m}^2 = 607 370 \text{ m}^2$$

## **2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH**

Zgodnie z wymogiem art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>9</sup>, zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, obszar miasta został podzielony na strefy planistyczne.

Przy podziale gminy na strefy planistyczne oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych wiodące znaczenie miały ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają praktycznie 100% powierzchni miasta.

Zgodnie z art. 13b pkt 4 przy podziale gminy na strefy planistyczne uwzględniono opracowanie ekofizjograficzne<sup>10</sup> w zakresie wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska.

Zasięg poszczególnych stref, w szczególności stref w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, dostosowano do granic działek ewidencyjnych lub istniejącego użytkowania terenu.

Zgodnie z wymogiem art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu w planie ogólnym określone zostały gminne standardy urbanistyczne obejmujące katalog stref planistycznych, na który składa się: profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Określony dla poszczególnych stref planistycznych profil funkcjonalny oraz ustalone dla nich maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnych przedsięwzięć. Rozstrzygnięcia co do konkretnego przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpią w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Rozstrzygnięcie to nastąpi w oparciu o szczegółowo rozpoznane lokalne uwarunkowania z zastosowaniem przepisów odrębnych, w trybie uwzględniającym partycypację społeczną. Niemniej jednak ustalenia MPZP będą musiały zgodne z ramami wyznaczonymi planem ogólnym.

W planie ogólnym nie zostały wydzielone następujące strefy: strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), strefa produkcji rolniczej (SR) oraz strefa górnictwa (SG).

### **2.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**

W planie ogólnym wydzielono na terenie miasta 89 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Powierzchnia tych stref wynosi łącznie prawie 226,65 ha.

Strefy te obejmują w większości przypadków tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną bądź tereny wskazane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod taką funkcję.

Profile dodatkowe obejmowały funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tam, gdzie taka zabudowa istnieje oraz funkcję lasu, wód i terenów zieleni naturalnej.

Dla terenów, dla których obowiązujące plany miejscowe wskazują zarówno zabudowę mieszkaniową jednorodziną jak i wielorodzinną, plan ogólny wyznacza strefę wielofunkcyjną z

---

<sup>9</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.

<sup>10</sup> Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby sporządzania planu ogólnego miasta Mińsk Mazowieckiego z 2025 r.

zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednocześnie dopuszczając w jego profilu dodatkowym funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla obszarów, dla których w obowiązujących planach miejscowych przewidziane były dominanty wysokościowe, w planie ogólnym wskazano odrębne strefy.

Ustalając wskaźniki zagospodarowania w pierwszej kolejności określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc), ponieważ jego ustalenie jest kluczowe dla właściwego zagospodarowania danego terenu oraz stanowi istotny element warunkujący intensywność zabudowy. Następnie w oparciu o wskaźnik minimalnego udziału pbc określono maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz wysokość zabudowy, a na ich podstawie wyznaczono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy.

Dla części stref wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej został określony na poziomie niższym niż minimalny dopuszczony w rozporządzeniu, ale zgodnie z ustaleniami §2 ust. 3 w/w rozporządzenia.

Dla terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie określono wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, przyjęto wartość minimalnego udziału pbc zgodnie z minimalnym poziomem dopuszczonym w rozporządzeniu.

W przypadku stref obejmujących tereny, dla których obowiązujące plany miejscowe ustalają różne wskaźniki pbc, w planie ogólnym przyjęto najwyższą z nich wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając wskaźniki zagospodarowania w poszczególnych strefach planistycznych, przyjęto, że około 5% - 10% powierzchni terenu będzie przeznaczona pod utwardzenia, tj, drogi dojazdowe, miejsca do parkowania, chodniki i ścieżki rowerowe, place itp.

Tabela 5. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SW

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	40	0,29
2	2SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	3,5	60	17	30	2,24
3	3SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,7	90	12	10	0,41
4	4SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	14	50	1,95

5	5SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	14	50	3,10
6	6SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	0,91
7	7SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	14	50	3,02
8	8SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	60	14	30	1,25
9	9SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,6	65	14	25	4,97

10	10SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,6	65	14	25	1,06
11	11SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	0,28
12	12SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1,7	40	17	40	5,49
13	13SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,6	65	14	25	0,71
14	14SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	3,29

15	15SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	12	20	1,08
16	16SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	17	50	0,21
17	17SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	40	17	50	9,63
18	18SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	17	50	0,97
19	19SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	40	17	50	2,73

20	20SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3,5	60	17	30	0,05
21	21SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4,5	65	17	30	0,62
22	22SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,3	65	17	30	22,41
23	23SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3,3	65	17	30	1,86
24	24SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	14	40	0,57

25	25SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	40	0,33
26	26SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,3	65	17	30	5,66
27	27SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		5	70	20	20	1,19
28	28SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		5	70	20	20	1,84
29	29SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		5	70	23	20	0,06

30	30SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		5	70	20	20	3,51
31	31SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	60	17	30	5,09
32	32SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	50	14	40	0,34
33	33SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,3	60	17	30	20,83
34	34SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	45	14	50	0,20

35	35SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	50	17	30	8,15
36	36SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	50	14	30	1,06
37	37SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	40	6,59
38	38SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	40	17	50	16,68
39	39SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	40	15	45	1,28

40	40SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	35	17	50	1,54
41	41SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,2	55	17	35	0,38
42	42SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,2	55	17	35	1,15
43	43SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,9	65	14	30	1,03
44	44SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,6	50	11	35	0,96

45	45SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	14	40	0,52
46	46SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	14	40	2,86
47	47SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	30	0,66
48	48SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	30	0,78
49	49SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	14	40	0,21

50	50SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2	50	14	40	1,74
51	51SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	3	60	17	30	13,20
52	52SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	14	40	4,45
53	53SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	3	60	17	30	2,02
54	54SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	12	40	0,23

55	55SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	40	0,44
56	56SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	60	14	30	1,76
57	57SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2,5	50	17	40	15,37
58	58SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	15	12	80	0,18
59	59SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	15	12	80	0,90

60	60SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,4	45	12	50	1,63
61	61SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	45	14	50	1,78
62	62SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	45	14	50	6,68
63	63SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	45	14	50	1,42
64	64SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3,3	65	17	30	1,59

65	65SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	40	20	50	0,40
66	66SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,5	55	17	30	1,22
67	67SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1,7	40	14	40	2,94
68	68SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	12	40	6,22
69	69SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	30	0,17

70	70SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		5	70	23	20	0,07
71	71SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		5	70	23	20	0,06
72	72SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		5	70	23	20	0,09
73	73SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	30	0,49
74	74SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	30	0,36

75	75SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	0,13
76	76SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	12	30	1,24
77	77SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	12	30	0,13
78	78SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3,9	65	20	30	0,07
79	79SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		5	70	23	20	0,06

80	80SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		5	70	23	20	0,06
81	81SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3,9	65	20	30	0,05
82	82SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3,9	65	20	30	0,05
83	83SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1	50	12	40	0,91
84	84SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,4	50	10	40	0,04

85	85SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1	30	12	60	0,22
86	86SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	50	0,07
87	87SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	14	40	3,88
88	88SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	14	40	0,60
89	89SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	14	40	1,70

## 2.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

W planie ogólnym wydzielono 101 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Łączna powierzchnia terenów w tych strefach wynosi około 512,16 ha.

Podobnie jak w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmują zarówno tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jak i tereny, na których możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej na podstawie obowiązujących mpzp. Wyjątek stanowią strefy 20SJ, 32SJ, 34SJ, 35SJ (fragment), 36SJ, na których istnieje zabudowa mieszkaniowa oraz strefy 22SJ, 35SJ (fragment), 60SJ, 95SJ i 98SJ, 99SJ i 100 SJ, dla których obowiązujące mpzp wskazują funkcje usługowe, produkcyjne lub lasu bez prawa do zabudowy. Ze względu na fakt, iż chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przekracza maksymalną wartość zapotrzebowania na nową zabudowę, aby umożliwić określenie nowej funkcji mieszkaniowej dla stref 22SJ, 35SJ (fragment), 60SJ, 95SJ, 98SJ, 99SJ, 100SJ, i 101SJ (fragment) wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Profile dodatkowe obejmowały funkcje terenów leśnych, terenów wód i terenów zieleni naturalnej, w celu zapewnienia ich ochrony i zachowania.

Ustalając wskaźniki zagospodarowania w pierwszej kolejności określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc), ponieważ jego ustalenie jest kluczowe dla właściwego zagospodarowania danego terenu oraz stanowi istotny element warunkujący intensywność zabudowy. Następnie w oparciu o wskaźnik minimalnego udziału pbc określono maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz wysokość zabudowy, a na ich podstawie maksymalną nadziemną intensywność zabudowy.

Dla części stref wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej został określony na poziomie niższym niż minimalny dopuszczony w rozporządzeniu, ale zgodnie z ustaleniami §2 ust. 3 w/w rozporządzenia.

Dla terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie określono wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, przyjęto wartość minimalnego udziału pbc zgodnie z minimalnym poziomem dopuszczonym w rozporządzeniu.

W przypadku stref obejmujących tereny, dla których obowiązujące plany miejscowe ustalają różne wskaźniki pbc, w planie ogólnym przyjęto najwyższą z nich wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając wskaźniki zagospodarowania w poszczególnych strefach planistycznych, przyjęto, że około 5% - 10% powierzchni terenu będzie przeznaczona pod utwardzenia, tj, drogi dojazdowe, miejsca do parkowania, chodniki i ścieżki rowerowe, place itp.

Tabela 6. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SJ

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	40	0,84
2	2SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	57,01
3	3SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	65	12	25	1,00

4	4SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	0,99
5	5SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	101,72
6	6SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	65	12	25	3,20
7	7SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	2,88

8	8SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,27
9	9SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,8	40	12	50	0,16
10	10SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	1,91
11	11SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	1,31

12	12SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	65	12	25	2,71
13	13SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,8	40	12	50	0,79
14	14SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	1,21
15	15SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,1	70	14	20	0,18

16	16SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,12
17	17SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	65	12	25	1,31
18	18SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,1	70	12	20	0,19
19	19SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	1,39

20	20SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	0,12
21	21SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	0,51
22	22SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	30	0,87
23	23SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	9,56

24	24SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	0,40
25	25SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	14	50	0,93
26	26SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	50	12	40	14,39
27	27SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	0,32

28	28SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,6	65	14	30	0,23
29	29SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	40	0,50
30	30SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,1	70	12	20	0,04
31	31SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	80	12	10	0,05

32	32SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	0,07
33	33SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	70,50
34	34SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	14	50	0,39
35	35SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	14	50	0,41

36	36SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	0,44
37	37SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	1,47
38	38SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	80	12	10	0,07
39	39SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	12	50	1,74

40	40SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	40	2,98
41	41SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	3,11
42	42SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,45
43	43SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	40	0,27

44	44SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,13
45	45SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,9	30	12	50	11,41
46	46SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	40	0,61
47	47SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,9	30	12	50	0,69

48	48SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,9	30	12	50	7,96
49	49SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	5,89
50	50SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	0,71
51	51SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	0,22

52	52SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	80	12	20	0,31
53	53SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	12	65	1,11
54	54SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	15	12	85	2,39
55	55SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,3	40	12	50	1,22

56	56SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	12	65	0,19
57	57SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	12	65	4,02
58	58SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	15	12	85	0,25
59	59SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,3	40	12	50	1,23

60	60SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	1,88
61	61SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	1,59
62	62SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	1,37
63	63SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	0,19

64	64SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	7,46
65	65SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,35
66	66SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	10	12	85	1,02
67	67SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	0,44

68	68SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1	40	12	50	2,47
69	69SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1	40	12	50	5,08
70	70SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	40	12	50	2,76
71	71SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	10	12	85	9,25

72	72SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	85	0,16
73	73SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	4,70
74	74SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	10	12	85	0,46
75	75SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	40	12	50	0,76

76	76SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	50	12	40	4,13
77	77SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30	12	60	0,07
78	78SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30	12	60	0,21
79	79SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,12

80	80SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	13,09
81	81SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	14,06
82	82SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	1,29
83	83SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	40	1,43

84	84SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	0,20
85	85SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	12,43
86	86SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,1	70	12	20	9,36
87	87SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	10	12	85	7,65

88	88SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	10	12	85	10,40
89	89SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	10	12	85	17,25
90	90SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	2,62
91	91SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	0,10

92	92SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	30,51
93	93SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	50	6,95
94	94SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	50	1,77
95	95SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50	7,11

96	96SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,40
97	97SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,71
98	98SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	40	12	50	1,29
99	99SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	50	0,11

100	100SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	40	12	50	0,15
101	101SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	30	14	70	1,45

### 2.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach SW i SJ

Na potrzeby wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dokonano szczegółowej analizy terenów pod względem możliwości zabudowy. Wyodrębniono wszystkie działki niezabudowane, znajdujące się na obszarze stref SW – wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i SJ – wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, na których możliwa jest zabudowa.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Do wyliczenia chłonności przyjęto następujące założenia:

- 1) około 30% terenów zostanie przeznaczona pod inne funkcje,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie wykorzystany w około 70%,
- 3) powierzchnia użytkowa nowej zabudowy będzie stanowić 80% powierzchni całkowitej w przypadku zabudowy wielorodzinnej i 70% w przypadku zabudowy jednorodzinnej,
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie będzie wykorzystany w zakresie większym niż 1 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Biorąc powyższe pod uwagę pomniejszony wskaźnik intensywności zabudowy dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) kształtuje się w przedziale od 1 do 1,8. Pomniejszony wskaźnik intensywności zabudowy dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) kształtuje się w przedziale od 0,2 do 0,9.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej obliczono wykorzystując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca, którą przyjęto na potrzeby obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Tabela 7. Szacunek chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (dane na marzec 2026)

L.p.	Oznaczenie strefy	Powierzchnia terenów do zabudowy (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia terenów do zabudowy (ha)	Powierzchnia terenów z uwzględnieniem innych funkcji (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia całkowita (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca (m <sup>2</sup> )	Chłonność (osoby)
1	SW	448 518	44,8518	313 963	449 286	359 429	41,2	8724
2	SJ	1 170 536	117,0536	819 375	499 262	349 483	41,2	8483
<b>Razem</b>								<b>17207</b>

Wyliczona dla miasta Mińsk Mazowiecki chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefach wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną wynosi 17 207 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* chłonność terenów niezabudowanych w strefach umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania. Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę wynosi 14 742 osoby. Wyliczona dla miasta Mińsk Mazowiecki chłonność zdecydowanie przekracza maksymalne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

## 2.4. Strefy usługowe (SU)

W planie ogólnym miasta Mińsk Mazowiecki wydzielone zostały 93 strefy usługowe. Powierzchnia terenów w tych strefach wynosi łącznie około 118,27 ha.

Strefy usługowe obejmują tereny z istniejącą zabudową usługową oraz tereny przeznaczone pod funkcję usługową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy 48SU jako profil dodatkowy wskazany został teren składów i magazynów, dla strefy 71SU – teren elektrowni słonecznej. Dla kilku stref w celu ochrony terenów cennych przyrodniczo dopuszczono funkcje zieleni naturalnej, lasów lub wód.

Wskaźniki zagospodarowania ustalono w oparciu o jak najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dla części stref minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został określony na poziomie niższym niż dopuszczony w rozporządzeniu, ale zgodnie z ustaleniami §2 ust. 3 wspomnianego rozporządzenia.

W oparciu o wskaźnik minimalnego udziału pbc określony został maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz wysokość zabudowy, a na ich podstawie maksymalna nadziemna intensywność zabudowy.

Tabela 8. Gminne standardy urbanistyczne dla stref usługowych (SU)

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	65	12	25	0,32
2	2SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	65	12	25	0,26
3	3SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	65	12	25	0,96
4	4SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	25	0,86
5	5SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	0,19

6	6SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,1	70	14	25	0,18
7	7SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	0,08
8	8SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	65	12	25	0,07
9	9SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	0,33
10	10SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,1	70	12	25	0,55
11	11SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	75	14	15	0,04

12	12SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	30	0,13
13	13SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	30	0,37
14	14SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	0,14
15	15SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,08
16	16SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	30	0,97
17	17SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	25	0,72

18	18SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	30	0,05
19	19SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,8	70	14	25	2,24
20	20SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	30	0,60
21	21SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,8	70	14	25	0,37
22	22SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,8	70	14	25	0,37
23	23SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	1,14

24	24SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	30	0,66
25	25SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	1,8	60	12	30	2,18
26	26SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	30	1,90
27	27SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	30	0,10
28	28SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	30	0,28
29	29SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	30	0,27

30	30SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	30	0,32
31	31SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	30	0,39
32	32SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	30	0,39
33	33SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3,5	70	17	10	1,84
34	34SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3,3	65	17	10	0,18
35	35SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,5	50	17	20	0,34

36	36SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4	70	18	15	0,47
37	37SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	20	0,30
38	38SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	20	0,53
39	39SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	50	14	20	0,80
40	40SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	20	1,24
41	41SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	50	14	20	1,18

42	42SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1	30	14	50	0,47
43	43SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,1	70	12	20	0,06
44	44SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,5	70	17	5	0,09
45	45SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	17	25	0,09
46	46SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1	30	25	50	0,20
47	47SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	70	17	25	0,10

48	48SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2	65	14	25	4,72
49	49SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	12	30	0,08
50	50SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,1	70	14	25	0,57
51	51SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	0,86
52	52SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	40	35	50	0,14
53	53SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	50	14	25	1,01

54	54SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	50	14	25	4,69
55	55SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	60	17	30	0,35
56	56SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,2	70	12	25	0,39
57	57SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,8	60	25	30	1,70
58	58SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	60	14	25	0,22
59	59SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	5,84

60	60SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,5	50	17	40	0,50
61	61SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,38
62	63SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	2,4	60	14	25	0,41
63	64SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	25	0,86
64	65SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3	60	14	25	0,48
65	66SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	17	25	1,46

66	67SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2	55	14	25	1,65
67	68SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,6	60	14	25	3,58
68	69SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,1	35	14	35	0,47
69	70SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	70	13,25
70	71SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	65	12	25	0,38
71	72SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	20	12	70	0,08

72	73SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	70	14,92
73	74SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	70	1,15
74	75SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	65	12	25	2,07
75	76SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70	0,58
76	77SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	33	25	0,87
77	78SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	2,6	65	14	25	3,72

78	79SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	2,57
79	80SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	12	25	0,14
80	81SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,8	20	12	70	0,44
81	82SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	12	25	0,39
82	83SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,6	65	14	25	1,49
83	84SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	40	0,09

84	85SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	50	14	40	2,03
85	86SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	10	17	85	2,22
86	87SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,3	10	12	85	0,54
87	88SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,1	70	14	25	0,47
88	89SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,8	60	12	30	12,65
89	90SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1	50	43	40	0,47

90	91SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	2,6	65	12	25	1,24
91	92SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,3	40	6	40	0,32
92	93SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2,4	60	14	30	0,19
93	94SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	30	0,21

## 2.5. Strefy gospodarcze (SP)

W planie ogólnym zostały wydzielone 23 strefy gospodarcze (SP). Ich łączna powierzchnia wynosi około 175,77 ha.

Dla wszystkich stref jako profil dodatkowy dopuszczono zabudowę usługową. Dla wielu stref dopuszczono funkcję zieleni naturalnej, lasu lub wód.

W dużej mierze są to tereny zagospodarowane z wyłączeniem m.in. terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego we wschodniej części miasta oraz dużego obszaru w rejonie terenu kolejowego i ulicy Kołbielskiej.

Dla części stref wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej został określony na poziomie niższym niż minimalny dopuszczony w rozporządzeniu, ale zgodnie z ustaleniami §2 ust. 3 w/w rozporządzenia.

W oparciu o wskaźnik minimalnego udziału pbc określony został maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz wysokość zabudowy, a na ich podstawie maksymalna nadziemna intensywność zabudowy.

Tabela 9. Gminne standardy urbanistyczne dla stref gospodarczych (SP)

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1,5	65	10	25	1,49
2	2SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	4	80	17	10	0,73
3	3SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2,4	60	12	25	1,12
4	4SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	65	14	25	6,27
5	6SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	70	14	20	66,49

6	7SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2	65	14	25	33,40
7	8SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	25	1,89
8	9SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	3,2	80	14	10	1,12
9	10SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	2,8	70	14	20	6,23
10	11SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	2	65	14	25	3,06
11	12SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	2,8	70	14	20	5,18

12	13SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	4	80	17	10	21,00
13	14SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	14	30	4,42
14	16SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	3,2	80	14	15	3,59
15	17SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	3,2	80	14	15	2,13
16	18SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	3,2	80	14	15	1,13
17	19SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	3,2	80	14	15	5,53

18	20SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2	70	14	20	0,39
19	21SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,8	60	12	30	0,36
20	22SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	2,1	60	12	20	0,68
21	23SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2,8	70	14	20	0,30
22	24SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,6	65	14	25	2,21
23	25SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	2,8	70	14	20	7,03

## 2.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym wydzielonych zostało sześć stref handlu wielkopowierzchniowego (SH) o powierzchni blisko 9,19 ha.

Są to w dużej mierze tereny w centrum miasta w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej. W związku z powyższym ustalono dla tych stref maksymalne wskaźniki zagospodarowania. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tych strefach został określony na poziomie najwyższego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonego obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych tymi strefami.

Dla wszystkich stref jako profil dodatkowy dopuszczono realizację funkcji usługowej. Dla kilku dopuszczono funkcje składów i magazynów oraz elektrowni słonecznej.

Tabela 10. Gminne standardy urbanistyczne dla stref handlu wielkopowierzchniowego (SH)

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu usług, teren wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	6	90	20	5	2,02
2	2SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu usług, teren wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	4	80	17	10	1,70
3	3SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu usług, teren wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	2,4	60	14	30	1,95
4	4SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu usług, teren wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2,8	70	14	25	0,99

5	5SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu usług, teren wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2,5	60	14	25	1,15
6	6SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu usług, teren wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	4	80	17	10	1,39

## 2.7. Strefy infrastrukturalne (SI)

W planie ogólnym wydzielonych zostało 28 stref infrastrukturalnych. Ich powierzchnia wynosi łącznie około 15,08 ha.

Strefami objęte zostały tereny i działki, na których zlokalizowane są komunalne obiekty infrastruktury technicznej oraz niektóre place publiczne.

Dla części stref wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej został określony na poziomie niższym niż dopuszczony w rozporządzeniu, ale zgodnie z ustaleniami §2 ust. 3 wspomnianego rozporządzenia.

Dla większości stref ustalono w ramach profilu dodatkowego teren zielni naturalnej, teren zieleni urządzonej oraz teren usług lub/i produkcji.

Tabela 11. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SI

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej	1	95	6	5	0,01
2	2SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji	1,4	70	10	20	1,87
3	3SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej				20	0,07
4	4SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	2,1	70	12	20	0,97
5	5SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				20	0,39
6	6SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej				20	0,70
7	7SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				25	0,21

8	8SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej				20	0,03
9	9SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej				25	0,11
10	10SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					5	0,15
11	11SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej				5	0,66
12	12SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				20	0,53
13	13SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren wód				25	0,10
14	14SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej				5	0,29
15	15SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				20	0,95

16	16SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				10	0,34
17	17SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				10	0,42
18	18SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				20	0,04
19	19SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				5	0,24
20	20SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej				5	0,05
21	21SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej				30	0,02
22	22SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				20	0,12
23	23SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej				25	0,05

24	24SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				20	6,14
25	25SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20	0,18
26	26SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji				20	0,38
27	27SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				20	0,06
28	28SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji				20	0,02

## 2.8. Strefy zieleni i rekreacji (SN)

W planie ogólnym wydzielono 36 stref zieleni i rekreacji. Ich powierzchnia wynosi łącznie 96,49 ha.

Strefy te obejmują głównie tereny zieleni wzdłuż głównych rzek: Srebrnej, Wiśniówki i Dopływu spod Tyborowa. Ponadto obejmują tereny ogródków działkowych i terenów zieleni urządzonej. Dla strefy 4SN dopuszczone zostały usługi sportu i rekreacji oraz zieleń naturalna, dla stref 14SN, 17SN i 26SN dopuszczono szeroki katalog usług. Dla części stref wskazano jako profil dodatkowy teren zieleni naturalnej i lasu.

Dla wszystkich terenów minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie co najmniej 50%, przy czym w większości przypadków ustalono go na poziomie 80% lub wyższym.

Tabela 12. Gminne standardy urbanistyczne dla stref zieleni i rekreacji (SN)

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50	1,63
2	2SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50	0,07
3	3SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	0,07
4	4SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				60	0,43
5	5SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu				50	0,69

6	6SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	0,01
7	7SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	0,04
8	8SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	0,04
9	9SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80	3,84
10	10SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50	0,27
11	11SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					80	1,33

12	12SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					80	0,01
13	13SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					90	0,66
14	14SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	70	11,15
15	15SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				95	0,13
16	16SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				95	0,14

17	17SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50	1,78
18	18SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				80	0,14	
19	19SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu			70	0,30	
20	20SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				60	0,73	

21	21SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu				95	10,56
22	22SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				95	3,47
23	23SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	12,63
24	24SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	6,37
25	25SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80	7,48

26	26SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,2	10	10	70	21,25
27	27SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					80	8,35
28	28SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					80	0,09
29	29SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	0,09
30	30SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	0,14

31	31SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	0,15
32	32SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				80	1,87
33	33SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50	0,09
34	34SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50	0,13
35	35SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	0,15
36	36SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80	0,19

## 2.9. Strefy cmentarzy (SC)

W planie ogólnym wydzielono 4 strefy cmentarzy. Powierzchnia tych stref wynosi łącznie 15,68 ha.

W strefach znalazły się cmentarze wraz ze zlokalizowanymi na ich terenie budynkami i urządzeniami.

Dla strefy 3SC, 4SC w ramach profilu dodatkowego dopuszczono usługi kultu religijnego, usług handlu detalicznego oraz zieleni naturalnej. Gminne standardy urbanistyczne dla tej strefy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 13. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SC

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30	0,34
2	2SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					70	1,05
3	3SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,3	15	12	15	14,02
4	4SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,3	15	12	30	0,27

## 2.10. Strefy otwarte (SO)

W planie ogólnym wydzielono 19 stref otwartych o łącznej powierzchni około 38,86 ha.

Są to głównie tereny lasów i zieleni naturalnej. Dodatkowo 7 stref dotyczy istniejących dróg, które pełnią funkcje dróg zbiorczych, jednak nie zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych jako drogi zbiorcze. Dla strefy 1SO dopuszczono w ramach profilu dodatkowego teren zieleni urządzonej.

Tabela 14. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SO

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej					4,83
2	2SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						1,62
3	3SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						1,73
4	4SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						1,73

5	5SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						12,09
6	6SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						4,57
7	7SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,09
8	8SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,40
9	9SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,35

10	10SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						1,93
11	11SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,77
12	12SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,07
13	13SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,67
14	14SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,45

15	15SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,33
16	16SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						5,97
17	17SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,17
18	18SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,32
19	19SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						0,76

## 2.11. Strefy komunikacyjne (SK)

W planie ogólnym zostało wydzielonych 19 stref komunikacyjnych. Łączna powierzchnia tych stref wynosi około 78,24 ha.

Strefami objęto tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej oraz zbiorczej, a także tereny kolejowe, zgodnie z wnioskiem zarządcy terenu.

Strefa 15 SK – ulica Kościelna (ze względu na przebieg w sąsiedztwie Parku Dernałowiczów) oraz strefa 13SK posiadają w ramach profilu dodatkowego teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód lub teren lasu.

Tabela 15. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SK

L.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia (ha)
1	1SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						4,43
2	2SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód					10,79
3	3SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej					0,95

4	4SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						1,17
5	5SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej					2,14
6	6SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						33,92
7	7SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						8,44

8	8SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						1,49
9	9SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej					0,48
10	10SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej					1,18
11	11SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej					1,34

12	12SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej						0,49
13	13SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód						0,54
14	14SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej						2,64
15	15SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód						1,09

16	16SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej						0,93
17	17SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód						5,41
18	18SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej						0,30
19	19SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej						0,50

### 3. ZMIANY W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO W WYNIKU OPINIOWANIA I UZGODNIENÍ ORAZ KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

W trakcie etapu opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego przez odpowiednie instytucje opiniujące i uzgadniające wprowadzono następujące zmiany:

- Powiększenie stref 1SO, 2SO,
- Utworzenie stref 19SO, 20SO,
- Modyfikacja przebiegu ulicy Siennickiej poprzez dodanie trzech działek
- Zmiana stref 5SP i 15SP na 24SI
- Uzupełnienie strefy 60SJ o profil dodatkowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Wydzielenie stref 84SW, 85SW i 92SU
- Wydzielenie stref 34SN i 25SI
- Uzupełnienie stref 73SU, 74SU, 13SK, 76SU, 86SU o profil dodatkowy – teren wód,
- Usunięcie profilu dodatkowego – teren składów i magazynów ze strefy 1SH.

W wyniku uwzględnienia części uwag złożonych w trakcie trwania konsultacji społecznych w projekcie planu ogólnego dokonano następujących zmian:

- Włączenie części strefy 82SJ do strefy 11SP,
- Włączenie części strefy 46SW do strefy 11SP,
- Zmiana części strefy 33SJ na strefę 86SW,
- Zmiana strefy 62SU na 26SI,
- Zmiana części strefy 71SU na strefę 27SI,
- Zmiana części strefy 2SJ na strefę 28SI,
- Wyłączenie części strefy 1SO i utworzenie strefy 99SJ,
- Włączenie części strefy 6SP do strefy 35SJ,
- Wyłączenie części strefy 70SU i utworzenie strefy 100SJ,
- Modyfikacja granicy strefy 28SJ,
- Wyłączenie części strefy 5SJ i utworzenie strefy 94SU,
- Wyłączenie części strefy 57SW i utworzenie stref 87SW, 88SW i 89SW,
- Wyznaczenie stref 35SN i 36SN,
- Wyłączenie części strefy 19SN i utworzenie strefy 101SJ.

### 4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar miasta Mińsk Mazowiecki jest pokryty praktycznie w 100% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Decyzje o warunkach zabudowy nie są wydawane w związku z tym nie ma konieczności wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przekracza wartości dopuszczone rozporządzeniem, w związku z tym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną na obszarach, dla których taka funkcja nie była dopuszczona w obowiązujących mpzp zostały wyznaczone w oparciu o rozszerzenie OUZ. Obszary te wyznaczono w ramach jednostek 22SJ, 60SJ, 95SJ i 98SJ, 2SJ, 99SJ, 35SJ, 100SJ, 101SJ.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia możliwe jest rozszerzenie wyznaczonych granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie użyte symbole oznaczają:

$P_p$  - łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  - łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

$P_u$  - łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25 \% * (931,2343 - 778,7792) = 38,1137 \text{ ha}$$

Zgodnie z powyższym powierzchnia przeznaczona na powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie powinna przekraczać 38,11 ha, natomiast w planie ogólnym miasta Mińsk Mazowiecki wyznaczony został OUZ o łącznej powierzchni 12,0718 ha, przy czym powierzchnia powiększenia OUZ w stosunku do granic obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 wynosi 4,3041 ha.

## 5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W Planie ogólnym miasta Mińsk Mazowiecki został wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej (oznaczony symbolem OZS) obejmujący powierzchnię 57,56 ha. Obszar ten obejmuje centralną część miasta i cechuje się zwartą, intensywną zabudową o charakterze wielofunkcyjnym, z przewagą funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, w tym również administracyjnej.

Celem wyznaczenia strefy OZS jest wzmocnienie roli centrum miasta Mińsk Mazowiecki jako śródmieścia, które powinno być przestrzenią o wysokim znaczeniu gospodarczym, społecznym i kulturalnym. Na tym obszarze przewidziano podwyższone standardy urbanistyczne, obejmujące m.in. wyższe wymagania dotyczące dostępności transportowej, intensywności zabudowy oraz jakości zagospodarowania przestrzeni publicznych.

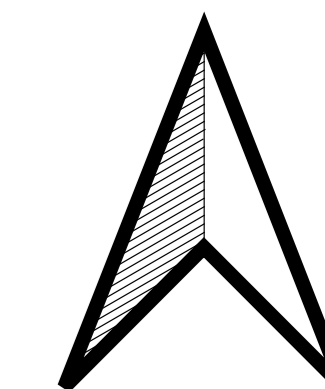
## 6. PRZYCZYNY BRAKU WYZNACZENIA STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI

W planie ogólny miasta Mińsk Mazowiecki nie zostały wyznaczone standardy dostępności infrastruktury społecznej (oznaczenie symbolem OSD), ponieważ miasto cechuje się zróżnicowany poziom rozwoju infrastruktury społecznej, który uwzględniany jest lokalnie na poziomie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 7. SPIS TABEL

- Tabela 1. Wykaz pomników przyrody na terenie miasta Mińsk Mazowiecki
- Tabela 2. Wykaz obiektów Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Mińsk Mazowiecki
- Tabela 3. Kontury klasyfikacji gruntowej gruntów rolnych
- Tabela 4. Kontury klasyfikacji gruntowej gruntów leśnych
- Tabela 5. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SW
- Tabela 6. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SJ
- Tabela 7. Szacunek chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
- Tabela 8. Gminne standardy urbanistyczne dla stref usługowych (SU)
- Tabela 9. Gminne standardy urbanistyczne dla stref gospodarczych (SP)
- Tabela 10. Gminne standardy urbanistyczne dla stref handlu wielkopowierzchniowego (SH)
- Tabela 11. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SI
- Tabela 12. Gminne standardy urbanistyczne dla stref zieleni i rekreacji (SN)
- Tabela 13. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SC
- Tabela 14. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SO
- Tabela 15. Gminne standardy urbanistyczne dla stref SK

# Uzasadnienie do planu ogólnego miasta Mińsk Mazowiecki - Rysunek 1



- Legenda:**
- Granica planu ogólnego miasta Mińsk Mazowiecki
  - Formy ochrony przyrody**
    - Granica Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
    - Pomniki przyrody
    - Granica obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi
  - Zabytki**
    - Granice obszarów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków
    - Granice stref ochrony archeologicznej ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków
    - Granice zabytków nieruchomych ujętych w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
    - Granice zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
    - Granice terenów zamkniętych
  - Granice obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji**
    - Granice obszarów zdegradowanych
    - Granice obszarów rewitalizacji
  - Grunty rolne chronione i grunty leśne**
    - Granice gruntów rolnych klasy III
    - Granice gruntów leśnych
    - Gazociąg wysokiego ciśnienia
    - Linia elektrowni wysokiego napięcia
    - Granice obszaru uzupełnienia zabudowy
    - Granice obszaru zabudowy śródmiejskiej
  - Granice stref planistycznych**
    - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
    - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
    - strefa usługowa
    - strefa handlu wielkopowierzchniowego
    - strefa gospodarcza
    - strefa infrastrukturalna
    - strefa zieleni i rekreacji
    - strefa cmentarzy
    - strefa otwarta
    - strefa komunikacyjna
    - Granice działek ewidencyjnych

