

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap A

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLI.357.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne”, zmienionej Uchwałą Nr LVI.526.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI.357.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap A nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17.03.2022 r. oraz Uchwałą Nr XLVII.432.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 grudnia 2022 r.

Plan dotyczy czterech obszarów w obrębie ewidencyjnym Brzóz, których powierzchnia zgodnie z numeracją załączników graficznych do uchwały wynosi kolejno: 18,7 ha, 8,7 ha, 34,6 ha i 3,8 ha, łącznie 65,8 ha. Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:2000, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu. Obszary objęte niniejszym planem niemalże w całości znajdują się w granicach zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17.03.2022 r., poza niewielkimi fragmentami (załącznik nr 2), które nie zostały objęte granicami obszaru zmiany studium.

Na całym obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap A obowiązują obecnie plany miejscowe. Na obszarach objętych niniejszym planem przedstawionych na załącznikach nr od 1 do 3 i części załącznika 4 obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzóz, Żuków, Borek Miński, Dłużka w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzony Uchwałą Nr XX/409/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 sierpnia 2004 r., natomiast na niewielkim fragmencie obszaru z załącznika 4 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A6.2” - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóz pn. „Obwodnica wschód” zatwierdzony Uchwałą Nr X.92.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 sierpnia 2019 r. Zgodnie z obowiązującymi planami procedowane obszary znajdują się w zasięgu terenów: rolnych (R), trwałych użytków zielonych (RZ), leśnych (RL), dróg publicznych klasy technicznej G odpowiedniej dla dróg krajowych (KK), zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej usług nieuciążliwych (MRj), dróg publicznych – drogi wewnętrznej klasy technicznej D (KD) oraz dróg publicznych – drogi dojazdowej (KD-D). Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w związku z koniecznością aktywizacji terenów znajdujących się w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych na terenie gminy Mińsk Mazowiecki oraz nowych potrzeb inwestycyjnych właścicieli gruntów, celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnienia stanu

istniejącego i ustaleń zmiany studium oraz ułatwienia procesu inwestycyjnego w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap A ustala tereny budowlane: tereny produkcji (P), tereny usług lub produkcji (U-P), teren usług (U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), teren zabudowy zagrodowej (RZM), a także tereny: telekomunikacji (IT), rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), lasów (L), dróg dojazdowych (KDD), drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDR). Na obszarze terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami P (teren produkcji) dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, w granicach tych terenów.

Dla gruntów rolnych i leśnych klas: RIIb, ŁIII, LsIII, LsIV, LsV, ustalono odpowiednie przeznaczenie w procedowanym planie: RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz L – teren lasu. W związku z powyższym, grunty te nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, uwzględnia położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna), a także występowanie gruntów rolnych klasy III i leśnych; w granicach obszarów objętych planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę - tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury oraz instalacji fotowoltaicznych (P/PF), tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (P/U1), tereny zabudowy usługowej (U1) oraz na niewielkim obszarze pod lasy i grunty orne klasy III-IV, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki. W związku z występowaniem gruntów rolnych klasy III oraz gruntów leśnych na fragmentach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w studium, w niniejszym planie wyznaczono tam tereny: RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz L – teren lasu, zgodnie ze stanem istniejącym. W granicach rysunku planu nr 3 wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNU), teren zabudowy zagrodowej (1RZM) oraz teren infrastruktury telekomunikacyjnej (1IT), zgodnie ze stanem faktycznym i obecnym zagospodarowaniem tych terenów. W tekście studium, w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale 2. (Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy), na str. 183, zawarto zapisy umożliwiające ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie ze stanem istniejącym: „*Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenach objętych zmianą Studium oraz kolejną zmianą Studium nr 2 : (...) 12. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym (możliwość utrzymania istniejącego zagospodarowania terenu). (...)*”. Zgodnie ze zmianą studium przyjętą uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r., dotyczącą obszarów objętych procedowanym planem, dla terenów oznaczonych w studium symbolem P/PF, dopuszcza się lokalizację urządzeń wykorzystujących energię słoneczną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną (komunikacyjną i inżynierską) o mocy powyżej 100 kW. Powyższe nie wyklucza możliwości lokalizacji na niniejszym terenie instalacji fotowoltaicznej o mocy powyżej 500 kW, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Niniejsza zmiana studium została uchwalona w czasie, kiedy obowiązujące wtedy przepisy prawa odnosiły się do obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, jednakże dotychczas nastąpiły

zmiany przepisów w tym zakresie. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium oraz z obowiązującymi przepisami prawa.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejące drogi oraz wprowadzono nowe drogi niezbędne do obsługi nowych terenów budowlanych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry wyznaczonych dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki”, przyjętej Uchwałą Nr XXXIII/226/17 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2017 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Mińsk Mazowiecki, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki podjęła Uchwałę Nr XLI.357.2022 dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne”;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 19 sierpnia 2022 r. (w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki podjęła Uchwałę Nr LVI.526.2023 dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI.357.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzózki pn. „Brzózki inwestycyjne” – dopuszczono sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego etapowo, z podziałem na: Etap A i Etap B, zgodnie z załącznikami graficznymi do powyższej uchwały;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z powyższej uchwały – zmieniono granice obszaru objętego niniejszym planem, w granicach określonych jako etap A, a także wprowadzono korekty do prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21 sierpnia 2023 r. do 11 września 2023 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 11 września 2023 r.;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 26 września 2023 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.