

UCHWAŁA NR VIII.84.2024
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 30 grudnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki
obejmującego części miejscowości Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne” – Etap B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą 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 Brzózce pn. „Brzózce 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 Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne” oraz uchwałą Nr VIII.83.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 30 grudnia 2024 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 Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne”, zmienionej uchwałą Nr LVI.526.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r., Rada Gminy Mińsk Mazowiecki stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne” – Etap B 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 marca 2022 r. oraz uchwałą Nr XLVII.432.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 grudnia 2022 r. i uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne” – Etap B.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2.1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 4) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, ciągu pieszego lub inne tereny, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów, nadwiesz, rynien, rur spustowych, gzymsów, parapetów, schodów, ramp oraz innych podobnych elementów architektonicznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną m.in. w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych;

- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, o minimalnej szerokości 3 m i docelowej wysokości minimum 5 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej), w przypadku realizacji elektrowni słonecznej dopuszcza się zmniejszenie docelowej minimalnej wysokości do 2 m.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) zieleń izolacyjna;
- 6) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) **U-P** – teren usług lub produkcji,
 - c) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - d) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) obszar oddziaływania inwestycji nie może wykraczać poza granice działki budowlanej na której się znajduje;

- 6) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 10,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkiem do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 25 miejsc do parkowania na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla produkcji – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, w których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalna szerokość frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 45° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) ustalenia pkt 1-4 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii), gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy fragment istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) drogę dojazdową, zlokalizowaną częściowo w granicach obszaru objętego planem, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - b) drogę krajową nr 50 – ul. Stanisławowską zlokalizowaną poza obszarem objętym planem,
 - c) drogę gminną – ul. Polną;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:
 - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:
 - 5,0 m dla dróg o długości do 80 m,
 - 8,0 m dla dróg o długości powyżej 80 m,
 - b) drogi wewnętrzne o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m, dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiające zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m,
 - c) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w lit b,
 - d) włączenia do dróg wewnętrznych z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie,
 - e) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 40mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - c) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 63mm, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do z istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- c) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe,
 - e) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny,
 - c) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c, d,
 - b) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - b) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;
- 9) ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 3) 1% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD, RN.

§ 14. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) miejsc do parkowania,
 - c) dojść, dojazdów, dróg rowerowych,
 - d) urządzeń wodnych,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z publicznej drogi gminnej – ul. Polnej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:
- a) elektrowni wiatrowej,
 - b) przemysłu portowego,
 - c) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) miejsc do parkowania,
 - c) dojść, dojazdów, dróg rowerowych,
 - d) urządzeń wodnych,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni urządzonej,
 - g) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - h) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,

- e) wysokość budynków: do 15,0 m,
- f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1U-P: z drogi gminnej – ul. Polnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2U-P: z drogi publicznej klasy dojazdowej zlokalizowanej częściowo w granicach obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z drogi krajowej nr 50 – ul. Stanisławowskiej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 85% powierzchni działki budowlanej,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych na potrzeby obsługi rolnictwa;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej poprzez inne tereny do dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla drogi, oznaczonej na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDD	teren drogi dojazdowej	– w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 10,0 m,	fragment istniejącej drogi gminnej – skrzyżowanie z drogą krajową nr 50 – ul. Stanisławowską.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Mińsk Mazowiecki

Przemysław Paweł Wojda



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BRZÓZE PN. „BRZÓZE INWESTYCYJNE” – ETAP B

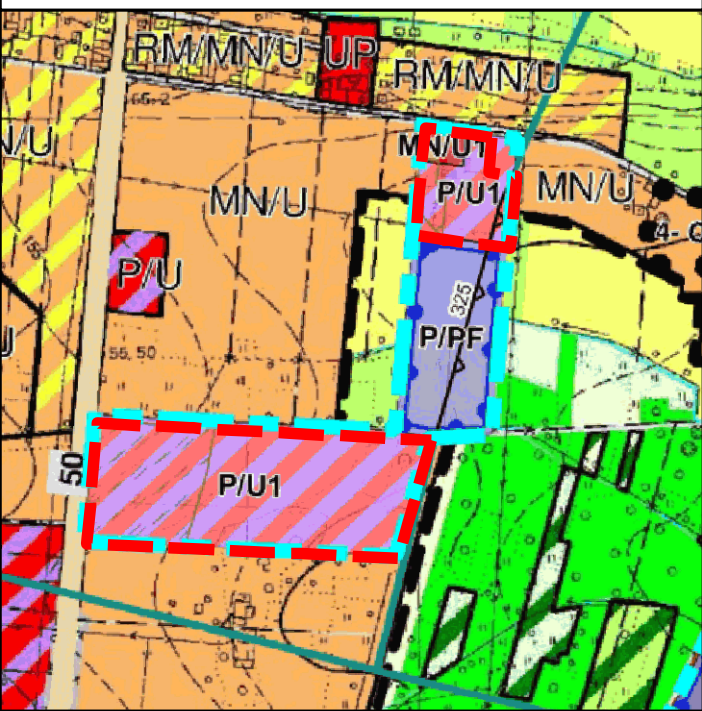
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2 000

0 25 50 100 m

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII.84.2024
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia 30 grudnia 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI



- granica obszaru opracowania planu miejscowego
- granica obszaru objęta zmianą Studium
- tereny poszukiwań złóż surowców naturalnych
- strefy ochronne terenów instalacji fotowoltaicznych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury oraz instalacji fotowoltaicznych
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- granice powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy od lotniska wojskowego (wzniesienie obiektu w metrach n.p.m.)
- 220
- 2 droga krajowa

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- zieleń izolacyjna
- strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV

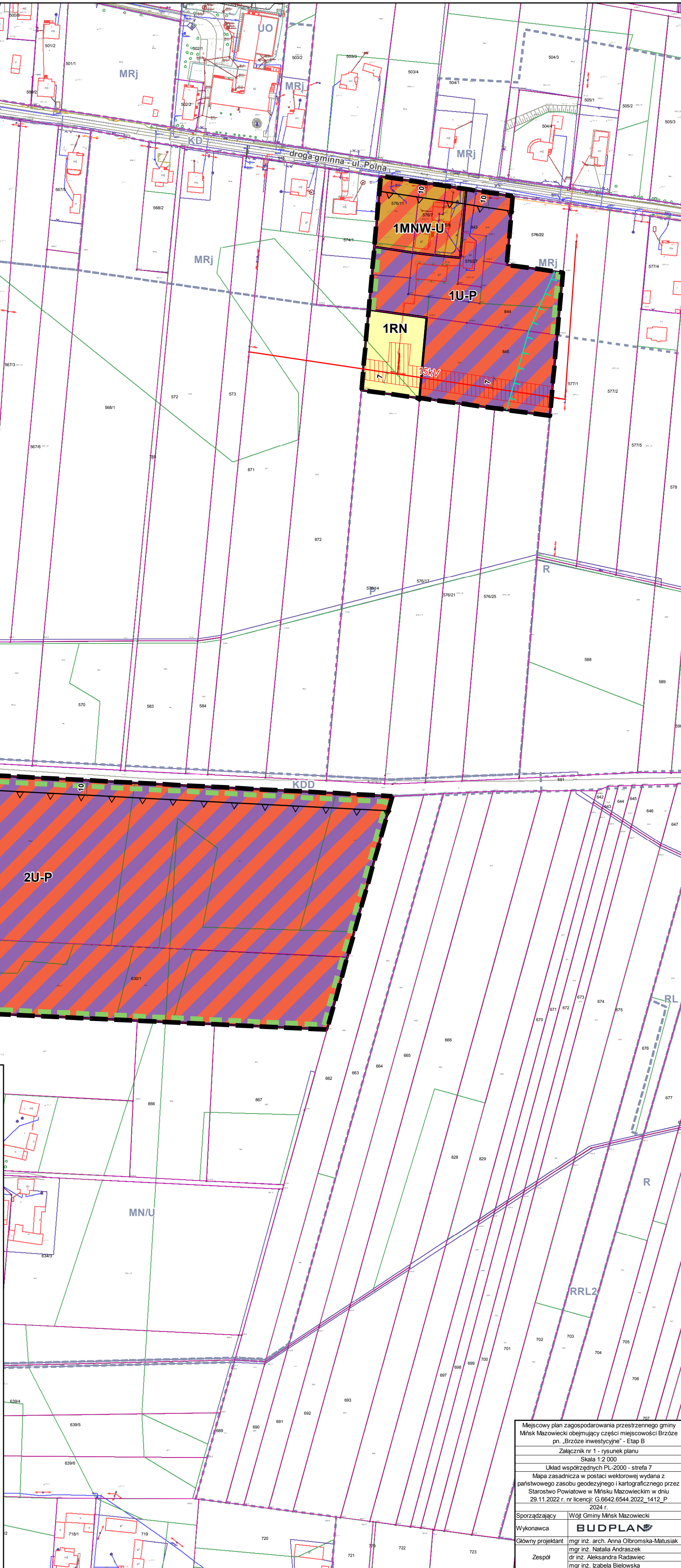
PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U-P - teren usług lub produkcji
- KDD - teren drogi dojazdowej
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- granica powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- granica obrębu ewidencyjnego
- granica działek ewidencyjnych
- linie rozgraniczające tereny z obowiązujących planów miejscowych wraz z oznaczeniem

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna)



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Brzozów pn. „Brzozów inwestycyjny” – Etap B	
Załącznik nr 1 – rysunek planu	
Skala 1:2 000	
Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 7	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim w dniu 29.11.2022 r. nr licencji: G.6642.6544.2022_1412_P.2024r.	
Sporządzający	Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olszomska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andrasz
	mgr inż. Aleksandra Radawiec
Zespół	mgr inż. Izabela Bielowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII.84.2024

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia 30 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap B

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r., uwagi można było wносить do dnia 13 grudnia 2024 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w całości.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap B, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap B.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy Mińsk Mazowiecki strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy plan miejscowy ustala jeden teren drogi dojazdowej 1KDD, który stanowi niewielki fragment poszerzenia istniejącej drogi gminnej przy skrzyżowaniu z drogą krajową.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII.84.2024

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia 30 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr VIII.84.2024
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia 30 grudnia 2024 r.

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

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” oraz uchwałą Nr VIII.83.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 30 grudnia 2024 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”, zmienionej uchwałą Nr LVI.526.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap B 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 dwóch obszarów w obrębie ewidencyjnym Brzóz, których powierzchnia wynosi: 6,8 ha i 1,6 ha, łącznie 8,4 ha. Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu. Obszary objęte niniejszym planem w całości znajdują się w granicach zmiany studium przyjętej uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17.03.2022 r.

Na całym obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóz pn. „Brzóz inwestycyjne” – Etap B obowiązują obecnie plany miejscowe. Na obszarach objętych niniejszym planem przedstawionych na załączniku nr 1 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. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący 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), zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej usług nieuciążliwych (MRj), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) 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 B ustala tereny budowlane: tereny usług lub produkcji (U-P), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), a także teren drogi dojazdowej (KDD) oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN).

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U-P i 1KDD występują grunty rolne klasy RIIb, PsIII, dla większości których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Decyzja GZ.tr.057/602-415/02 z dnia 08.01.2003 r.) na przeznaczenie na cele nierolnicze, gruntów rolnych klas III, podczas procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzóz, Żuków, Borek Miński, Dłużka w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/409/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 sierpnia 2004 r. W związku z powyższym, grunty te nie wymagają ponownego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na część gruntów rolnych klasy RIIb, PsIII o powierzchni 0,1018 ha, znajdujących się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U-P i 1MNW-U, podczas niniejszej procedury uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 października 2024 r. (znak sprawy: DNI.tr.602.374.2023). Część gruntów rolnych klasy RIIb zostało przeznaczonych w planie pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN).

W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P występują grunty leśne klasy LsIV, LsV, dla których uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja Nr 111/2016, RW-RM-II.7151.195.2014.MP z dnia 09.11.2016 r.) na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa podczas procedury sporządzenia obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A6.2” - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóz pn. „Obwodnica wschód” przyjętego uchwałą Nr X.92.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 sierpnia 2019 r. W związku z powyższym, grunty te nie wymagają ponownego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele 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 2024 r. poz. 1130) zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 produkcyjno-usługowej (P/U1) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U1) w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium oraz z obowiązującymi przepisami prawa. Na części terenu zabudowy produkcyjno-usługowej ze studium, w planie wyznaczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, w związku z występowaniem gruntów rolnych klasy trzeciej.

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 istniejący układ drogowy;
- 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 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 LXIV.615.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 14 marca 2024 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 2024 r. poz. 1130), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 2024 r. poz. 1130), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. 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 Brzózce pn. „Brzózce 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 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 Brzózce pn. „Brzózce 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 B, 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 7 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu w dniu 18 listopada 2024 r.;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego i

prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 13 grudnia 2024 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w całości);

- 11) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki podjęła uchwałę Nr VIII.83.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 30 grudnia 2024 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 Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne”, zmienionej uchwałą Nr LVI.526.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r. – wyłączono z granic opracowania planu działkę ew. nr 576/22, obręb Brzózce, zgodnie z załącznikiem graficznym do powyższej uchwały;
- 12) przedstawiono Radzie Gminy Mińsk Mazowiecki do uchwalenia projekt planu miejscowego.

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 2024 r. poz. 1112) 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.