

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI



Uzasadnienie

do Uchwały Nr

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia

Mińsk Mazowiecki, maj 2026

NAZWA OPRACOWANIA:

Plan Ogólny Gminy Mińsk Mazowiecki

ZLECENIODAWCA:

Gmina Mińsk Mazowiecki

WYKONAWCA:

**BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant:

mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
mgr inż. Anna Bereś
inż. Monika Nasiłowska

zespół:

mgr inż. Natalia Andraszek
mgr inż. Izabela Bielowska
inż. Agnieszka Danieluk
inż. Anna Dolata
inż. Zuzanna Kruk
dr inż. Aleksandra Radawiec
inż. Kamil Suchożębski
inż. Agnieszka Szaniawska
inż. Anna Wojtczuk

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	10
I. WPROWADZENIE.....	11
II. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY 12	
III. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	15
IV. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	22
1. Miński Obszar Chronionego Krajobrazu	22
2. Rezerwat przyrody „Bagno Pogorzeli”	24
3. Pomniki przyrody	26
V. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.....	29
VI. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	31
VII. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	32
VIII. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	33
IX. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	37
X. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	38
XI. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	38
1. Złoże kopalin.....	38
2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	39
3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	39
XII. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	40
XIII. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292 I 1907 ORAZ Z 2025 R. POZ. 1168 I 1673), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	40
1. Zabytki nieruchome	40
1.1. Rejestr zabytków.....	40
1.2. Gminna ewidencja zabytków	41
2. Zabytki archeologiczne.....	42
3. Dobra kultury współczesnej.....	46

XIV.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	47
XV.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	48
XVI.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	51
XVII.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	51
XVIII.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	51
XIX.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	53
XX.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE.	53
XXI.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	54
XXII.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.....	55
XXIII.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU.....	55
1.	Infrastruktura społeczna.....	55
1.1.	Administracja.....	55
1.2.	Oświata	55
1.3.	Kultura i sport	56
1.4.	Bezpieczeństwo.....	56
1.5.	Opieka zdrowotna.....	56
2.	Infrastruktura transportowa	57
2.1.	Sieć drogowa.....	57
2.2.	Sieć kolejowa.....	62
2.3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	62
3.	Infrastruktura techniczna.....	64
3.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	64
3.2.	Odprowadzanie ścieków.....	65
3.3.	Gospodarka odpadami.....	65
3.4.	Zaopatrzenie w gaz.....	65
3.5.	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	66
3.6.	Ciepłownictwo	66
3.7.	Odnawialne źródła energii.....	67
3.8.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	67

XXIV. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	69
XXV. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	88
1. Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego	88
2. Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.....	90
3. Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego.....	90
4. Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych	91
5. Wskazania w zakresie ochrony gleb	91
XXVI. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	92
1. Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})	93
2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM ₀ 93	
3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}	93
4. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mińsk Mazowiecki (ZAP).....	94
CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI	
97	
I. WPROWADZENIE.....	99
II. STREFY PLANISTYCZNE	99
1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	101
2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	102
3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	105
4. SU – strefa usługowa	106
5. SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego	109
6. SP – strefa gospodarcza	110
7. SR – strefa produkcji rolniczej.....	112
8. SI – strefa infrastrukturalna	113
9. SN – strefa zieleni i rekreacji.....	115
10. SC – strefa cmentarzy.....	116
11. SO – strefa otwarta.....	117
12. SK – strefa komunikacyjna	118
III. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ).....	120
IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	125

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach obszarów uzupełniania zabudowy	125
2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ, SZ	139
V. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	142

Projekt planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXIV.617.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki”.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Zapisy planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. dokumenty stanowią natomiast należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Mińsk Mazowiecki, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz Rozporządzeniu 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 ze zm.), dalej zwanym rozporządzeniem POG.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 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 ze zm.), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki, przyjęte Uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r., zmienione 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.

W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które szczegółowo opisane zostały w części A niniejszego uzasadnienia. Szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o którym mówi art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało opisane w części B niniejszego uzasadnienia. Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki dołączono także załącznik graficzny nr 1.

Na potrzeby planu ogólnego pozyskano materiały z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym zbiór danych bazy danych EGIB, wydany przez Starostę Mińskiego dnia 15.05.2024 r., licencja nr G.6642.3565.2024_1412_P. W związku z czasem trwania procedury i zachodzącymi zmianami, w dniu 23.04.2026 r. pozyskano ponownie zbiór danych bazy danych EGIB.

Projekt planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki podjęła Uchwałę Nr LXIV.617.2024 z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki”;
- 2) ogłoszono w sposób określony w art. 8 h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 7 czerwca 2024 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;
- 4) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

CZĘŚĆ A.
UWARUNKOWANIA
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

I. WPROWADZENIE

Art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, dalej u.p.z.p.) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ww. ustawy. Wskazane uwarunkowania stanowią:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego; ((Pkt 1 w art. 13b wejdzie w życie z dn. 1.07.2026 r.) uwzględnia się zgodnie z art. 51 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 ze zm.))
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c. obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e. strefy ochronne ujęć wody,
 - f. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168 i 1673), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m. obszary ograniczonego użytkowania,
 - n. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

II. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Zgodnie z art. 13b pkt 1 ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Powyższy punkt wejdzie w życie z dniem 1.07.2026 r. Jednakże zgodnie z art. 51 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 ze zm.): *„Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”* Rada Gminy Mińsk Mazowiecki dnia 20 czerwca 2024 r. przyjęła Uchwałę nr III.22.2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025 - 2035 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 6577). Rada Gminy Mińsk Mazowiecki 23 października 2025 r. podjęła uchwałę Nr XIV.196.2025 w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025-2035. W związku z powyższym, w planie ogólnym uwzględnia się politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy, zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025-2035 (dalej Strategia). W Strategii określono wizję: *„Gmina Mińsk Mazowiecki jest innowacyjnym, atrakcyjnym, bezpiecznym i wygodnym miejscem do zamieszkania. Gmina korzysta z silnych związków i dogodnej komunikacji z Warszawą, miastem Mińsk Mazowiecki i innymi ośrodkami w powiecie i województwie - jest ważnym ośrodkiem podmiejskim. Rozwój lokalnej gospodarki, wewnętrznej komunikacji zbiorowej i inteligentnej infrastruktury technicznej pozwolił na zwiększenie lokalnej niezależności funkcjonalnej w aglomeracji warszawskiej. Mieszkańcy mają dostęp do stabilnego rynku pracy, podstawowych usług oraz atrakcyjnej oferty kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej. Zrównoważony rozwój przestrzenny zwiększył zasoby mieszkalne z zachowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych, gmina jest gotowa na zmiany klimatu i aktywnie im przeciwdziała. Gmina Mińsk Mazowiecki jest*

rozpoznawalnym miejscem wypoczynku wśród mieszkańców aglomeracji warszawskiej. W Strategii określono cele strategiczne w różnych wymiarach:

A. SPOŁECZEŃSTWO – *Budowa wysokiej jakości oferty usług publicznych, atrakcyjnych i bezpiecznych terenów mieszkaniowych oraz aktywnego społeczeństwa obywatelskiego.*

A.1. EFEKTYWNE PARTNERSTWO

A.2. ATRAKCYJNE MIEJSCE DO ŻYCIA

A.3. BEZPIECZNE MIEJSCE DO ŻYCIA

B. GOSPODARKA – *Gospodarka gminy jest stabilna, zrównoważona i samowystarczalna. Gospodarka kreowana jest w oparciu o wsparcie wewnętrzne i zewnętrzne oraz szeroką ofertę inwestycyjną.*

B.1. GMINA ATRAKCYJNA INWESTYCYJNIE

B.2. EFEKTYWNE ZARZĄDZANIE ZASOBAMI

B.3. ZWIĘKSZENIE JAKOŚCI I DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

C. PRZESTRZEŃ, KLIMAT I ŚRODOWISKO – *Zrównoważony rozwój przestrzenny gminy i świadome podejście do roli gminy Mińsk Mazowiecki jako ważnej gminy podmiejskiej w obszarze metropolitalnym Warszawy. Ochrona środowiska i krajobrazu w obliczu zmian klimatycznych z wykorzystaniem nowoczesnych technologii. Rozwój oferty turystycznej w oparciu o walory środowiskowe i kulturowe gminy.*

C.1. ZRÓWNOWAŻONA TRANSFORMACJA CHARAKTERU GMINY

C.2. ADAPTACJA DO ZMIAN KLIMATYCZNYCH I OCHRONA KOMPONENTÓW ŚRODOWISKA

C.3. WSPARCIE ROLNICTWA I SEKTORA TURYSTYKI

Dla każdego celu określono kierunki i rezultaty działań, a także wskaźniki osiągnięcia celów.

W Strategii opracowano model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, ukształtowany przez uwarunkowania historyczne, przyrodnicze, społeczno-gospodarcze i infrastrukturalne oraz zawarto ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Model obrazuje kierunki rozwoju gminy, w szczególności kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowo-magazynowej uwarunkowanej występującymi trendami osiedleńczymi oraz zapleczem logistycznym gminy opartym o drogi krajowe i autostrady, z zachowaniem walorów przyrodniczych gminy i zwarte go charakteru zabudowy. Kierunki rozwoju zabudowy uwzględniają uzupełnienia w istniejącej siatce osadniczej oraz dynamiczny wzrost potrzeb mieszkaniowych i inwestycyjnych, warunkowanych bardzo wysokim potencjałem rozwojowym gminy Mińsk Mazowiecki i przebiegiem ważnych szlaków transportowych przez obszar gminy, zapewniając zaplecze logistyczne dla realizowanych inwestycji. W strategii określono: zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie

szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego, kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na podstawie określonych w Strategii celów i kierunków działań Gmina Mińsk Mazowiecki realizując swoje działania w najbliższych 20 latach pragnie skupić się na zapewnianiu trwałego i zrównoważonego rozwoju gminy oraz zapewnieniu atrakcyjnych warunków do życia obecnym i przyszłym mieszkańcom, w tym stworzeniu ośrodka konkurencyjnego w skali metropolii i regionu.

W Strategii określono szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, biorąc pod uwagę między innymi:

- zachodzące procesy społeczne, gospodarcze i demograficzne;
- pozytywne impulsy rozwojowe wywołane realizacją strategii;
- postępujące procesy suburbanizacyjne na terenie metropolii warszawskiej i napływ nowych mieszkańców do gminy;
- niższe niż w ośrodkach miejskich ceny nieruchomości;
- korzystne położenie na trasie ważnych dróg krajowych i linii kolejowej nr 2 łączących gminę z Warszawą;
- rosnąca dynamika wzrostu liczby mieszkańców metropolii warszawskiej, dodatni przyrost naturalny, wzrost udziału osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym;
- dynamiczny rozwój miasta Mińska Mazowieckiego i wywieraną przez nie presję suburbanizacyjną;
- zacieranie granic między miastem a gminą Mińsk Mazowiecki, tworząc wspólną aglomerację w obszarze metropolitalnym Warszawy;
- walory przyrodnicze, wyższą jakość środowiskowa oraz odpowiedni balans między bliskością miejskich wygod i spokojnej okolicy pośród zieleni;
- wzrost popularności pracy w formule zdalnej wzmaga zainteresowanie miejscami oddalonymi od miast;
- dynamiczny rozwój gospodarczy i wysoka atrakcyjność inwestycyjna obszaru gminy Mińsk Mazowiecki, generować będzie wzrost liczby miejsc pracy na terenie gminy;
- istniejące lotnisko zrzeszone w ramach Paktu Północnoatlantyckiego, planowane do rozbudowy jako znaczącego ośrodka wojskowego.

W Strategii do określenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową posłużono się danymi Urzędu Gminy i Starostwa Powiatowego, w tym: średnią liczbą nowo nadawanych numerów adresowych, średnią liczbą transakcji kupna nieruchomości, średnią liczbą wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych rocznie. Powyższe dane pozwoliły na oszacowanie w Strategii średniego rocznego wzrostu

liczby gospodarstw domowych w gminie – 330. Biorąc pod uwagę korzystną strukturę demograficzną w połączeniu ze skuteczną polityką społeczną gminy w Strategii założono znaczny wzrost popularności modelu rodziny „2+2” oraz rodzin wielodzietnych. W Strategii oszacowano, że uśredniony coroczny wzrost liczby mieszkańców gminy Mińsk Mazowiecki kształtować się będzie na poziomie 1 320 mieszkańców rocznie, wobec czego, w perspektywie najbliższych dwudziestu lat przewiduje się wzrost liczby mieszkańców gminy Mińsk Mazowiecki o 26 400 osób. W Strategii w ramach realizacji celów strategicznych rekomenduje się uwzględnić przyjęte cele horyzontalne (w perspektywie 20 lat) w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- wzrostu liczby gospodarstw domowych o ok. 6 tys.;
- wzrostu liczby ludności gminy o ok. 26 tys. osób;
- wzrostu udziału terenów przewidzianych pod zabudowę w opracowaniach planistycznych do poziomu ok. 30%;
- zachowania terenów otwartych, w tym terenów lasów w opracowaniach planistycznych na poziomie co najmniej 50%;
- wzrostu udziału terenów przewidzianych pod usługi, produkcje i przemysł w opracowaniach planistycznych do poziomu ok. 15%;
- zapewnienie poziomu zwodociągowania gminy na poziomie 100% gospodarstw domowych;
- zapewnienie poziomu skanalizowania gminy lub wyposażenia w oczyszczalnię przydomowe – ok. 80% gospodarstw domowych;
- utrzymanie poziomu bezrobocia nieprzekraczającego średniej krajowej;
- zapewnienie wysokiej jakości usług społecznych dla wszystkich mieszkańców gminy;
- wprowadzanie w życie koncepcji smart villages;
- rozwój połączeń komunikacyjnych szczebla lokalnego i ponadlokalnego zapewniającego połączenie z obszarem metropolitarnym.

W Strategii zapisano: „W planie ogólnym zasadne jest zatem uwzględnienie określonego w niniejszej strategii zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ujętego w powyższych długookresowych perspektywach rozwojowych gminy.”

III. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jest zgodny ze Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.

„Plan nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

Plan stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,
- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej,
- zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych,
- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,
- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,
- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami”.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zgodnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne. Gmina Mińsk Mazowiecki kwalifikuje się do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy (MOFW) wyznaczonego według granic regionu statystycznego NUTS 2 Warszawskiego stołecznego. Powiat miński wchodzący w skład podregionu warszawskiego wschodniego według NUTS 3, zaliczony został do obszarów o najniższym dostępie do dóbr i usług. Plan ustala dla takich obszarów następujące zasady zagospodarowania:

- działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru,
- poprawę warunków życia mieszkańców,
- zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych,
- podniesienie mobilności mieszkańców,
- zmniejszenie poziomu bezrobocia.

W zakresie infrastruktury transportowej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Mińsk Mazowiecki wskazuje:

- przebieg: autostrady A2, droga krajowej nr 50 (GP), droga krajowej nr 92 (GP), drogi wojewódzkiej nr 802 (G), linii kolejowych nr 2 i 13,
- paneuropejski korytarz transportowy KII – Berlin - Warszawa - Mińsk - Moskwa - Niżny Nowogród,
- Transeuropejską Sieć Transportową TEN-T: korytarz Morze Północne – Morze Bałtyckie (Sieć bazowa – drogi krajowe – A2 Łódź - Warszawa – Siedlce; Sieć bazowa, połączenia towarowe – linie kolejowe – nr 2 Warszawa - Siedlce - Terespol),

- główne międzynarodowe linie kolejowe (AGC) i główne międzynarodowe linie transportu kombinowanego (AGTC): linia E20/CE-20 (Frankfurt nad Odrą -) Kunowice - Poznań - Warszawa - Terespol (- Brześć),
- powiązania transportowe województwa w skali międzynarodowej i międzyregionalnej: Korytarz E: Warszawa - Siedlce - Brześć - Mińsk,
- połączenia obwodowe wokół Warszawy, które tworzy m.in. obwodnica kolejowa Warszawy przebiegająca m.in. linią kolejową nr 13, Krusze – Tłuszcz – Mińsk Mazowiecki – Pilawa, na której odbywa się głównie ruch towarowy,
- w zakresie transportu kolejowego przebudowę i rozbudowę infrastruktury liniowej: nr 2 na odcinku Warszawa - Mińsk Mazowiecki i w zakresie systemów sterowania ruchem; nr 13 Krusze – Pilawa,
- w zakresie systemu dróg krajowych, budowę drogi A2 na odcinku węzeł Lubelska (S17) - Mińsk Mazowiecki,
- trasę rowerową o zasięgu regionalnym,
- lotnisko wojskowe Mińsk Mazowiecki.

W zakresie infrastruktury gazowej plan określa przebieg istniejącego gazociągu krajowego DN 100 Kołbiel – Stojadła.

W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Mińsk Mazowiecki uwzględnia Obszar Chronionego Krajobrazu oraz rezerwaty przyrody.

W zakresie turystyki Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Mińsk Mazowiecki wskazuje kulturowy Szlak Bitwy Warszawskiej 1920 oraz obszary cenne przyrodniczo.

W zakresie bezpieczeństwa Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie gminy Mińsk Mazowiecki wskazuje obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie gminy Mińsk Mazowiecki wskazuje tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej, tereny, przez które przebiegają linie kolejowe oraz strefy ochronne w kompleksach wojskowych.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie gminy Mińsk Mazowiecki wskazuje do realizacji następujące inwestycje celu publicznego:

- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 802 relacji Mińsk Mazowiecki – Seroczyn na odcinku od km 0+000 do km 1+600 z podziałem na II etapy na terenie Miasta Mińsk Mazowiecki, powiat miński województwa mazowieckiego – etap I od km 0+000 do km 0+756,*
- Poprawa przepustowości linii kolejowej E 20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki, etap I,*

- Zabudowa ERTMS/ETCS na liniach sieci bazowej TEN-T,
- Prace na liniach kolejowych nr 13, 513 na odcinku Krusze / Tłuszcz – Pilawa,
- Budowa autostrady A2 Warszawa (w. Lubelska) - Mińsk Mazowiecki,*
- Budowa autostrady A2 Warszawa - Siedlce odc. Mińsk Mazowiecki – Siedlce,**
- Budowa obwodnicy Kołbieli (DK50),
- Inwestycje w zakresie gospodarki odpadami – punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych wraz z niezbędną infrastrukturą,
- Poprawa efektywności gospodarki wodno-ściekowej dla potrzeb aglomeracji Mińsk Mazowiecki – etap II, *
- Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
- Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja.

* zrealizowane (zgodnie z Załącznikiem nr 2 do uchwały nr 1913/448/23 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2023 r. – „Okresowa Ocena Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”)

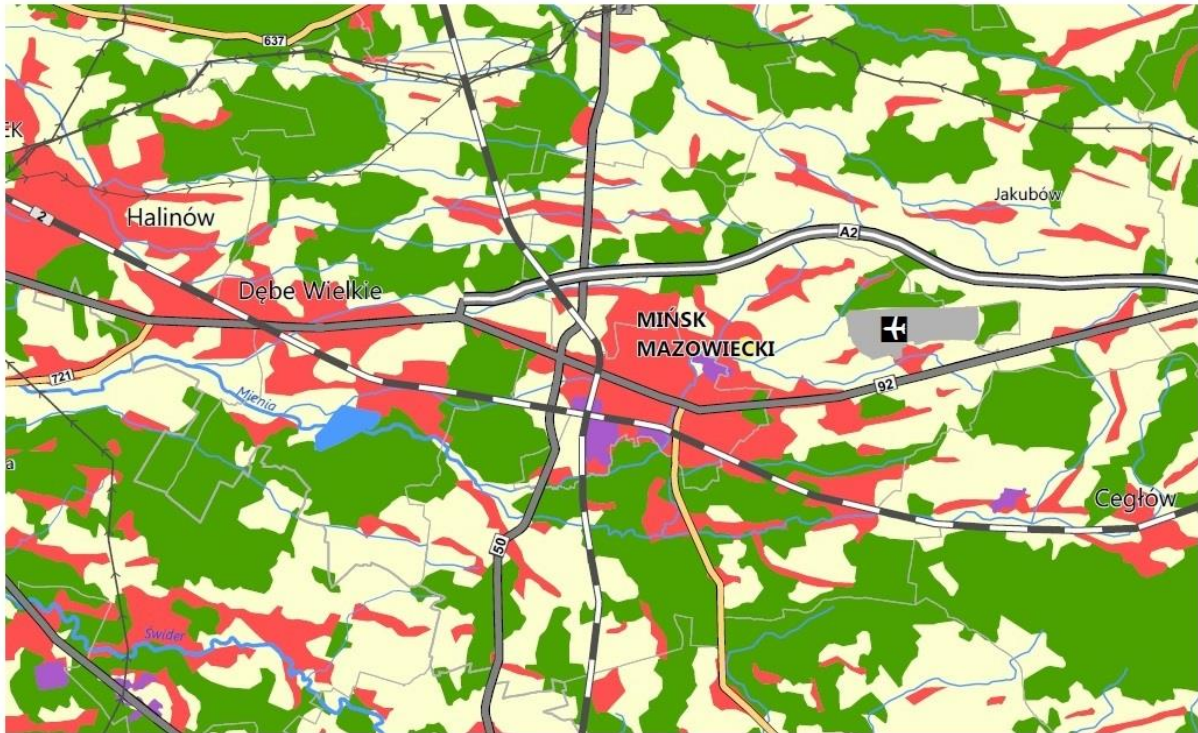
** zrealizowano – droga oddana do użytkowania (stan na 31 grudnia 2024 r.)

W Załączniku nr 2 do uchwały nr 1913/448/23 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2023 r. „Okresowa ocena Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Część II. Ocena realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym”, wskazano że od czasu uchwalenia planu województwa, w 2019 r. przyjęto zmianę Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych, gdzie do inwestycji transportowych na terenie gminy Mińsk mazowiecki dodano:

- drogę A50 na odcinku A2 (CPK) - Mszczonów - Góra Kalwaria - A2 (Mińsk Mazowiecki),
- drogę S50 na odcinku A2 (CPK) - Sochaczew - Wyszogród - S10 (Naruszewo) - Serock - S8 (Radzymin) - A2 (Mińsk Mazowiecki).

Rysunek 1 Gmina Mińsk Mazowiecki w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Stan zagospodarowania

źródło: PZPWM 2018, zał. nr 3 Stan zagospodarowania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy



miejscowości gminne według liczby mieszkańców

WARSZAWA	powyżej 500 000
LEGIONOWO	50 001 - 100 000
PIASECZNO	25 001 - 50 000
PIASTÓW	10 001 - 25 000
Tarczyn	2 001 - 10 000
Leoncin	2 000 i poniżej

granice jednostek statystycznych

- granica regionu NUTS 2
- granica podregionu NUTS 3

granice jednostek administracyjnych

- granica powiatu
- granica gminy

pokrycie terenu wg BDOO

- ciek
- wody powierzchniowe
- zabudowa
- tereny leśne i zadrzewione
- roślinność krzewiasta
- uprawy trwałe
- roślinność trawiasta i uprawy rolne
- grunty nieużytkowane
- składowiska odpadów
- wyrobiska i zwałowiska
- pozostałe tereny niezabudowane

wybrane klasy pokrycia terenu wg CLC 2012

- tereny przemysłowe lub handlowe
- lotniska

infrastruktura drogowa

- drogi krajowe
- klasa techniczna A
- klasa techniczna S
- klasa techniczna GP, G
- drogi wojewódzkie
- klasa techniczna GP, G i Z
- drogi w zarządzie miasta
- klasa techniczna GP, G

infrastruktura kolejowa

- linie normalnotorowe
- linie wąskotorowe

transport zbiorowy

- linie tramwajowe

infrastruktura lotniskowa

- lotniska użytku publicznego
- lotniska wojskowe
- lądowiska sanitarne
- inne lotniska i lądowiska

żegluga śródlądowa

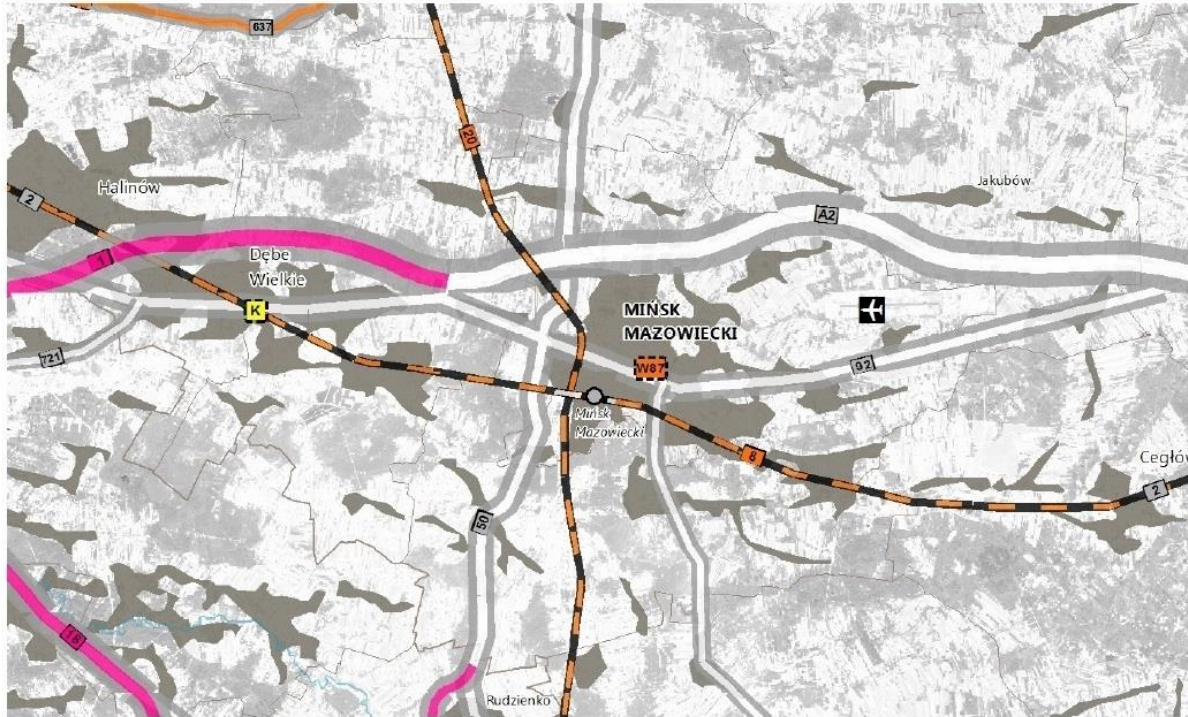
- porty rzeczne

system elektroenergetyczny najwyższych napięć

- stacje elektroenergetyczne 400/220/110 kV
- stacje elektroenergetyczne 400/110 kV
- stacje elektroenergetyczne 220/110 kV
- elektrociepłownie przewidziane do włączenia w system przesyłowy
- linie elektroenergetyczne 400 kV
- linie elektroenergetyczne 220 kV

Rysunek 2 Gmina Mińsk Mazowiecki w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Planowane inwestycje

źródło: PZPWM 2018, zał. nr 5 Planowane inwestycje Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy



Infrastruktura istniejąca	Inwestycje celu publicznego		Postulaty
	Przebudowa/ rozbudowa	Budowa	
Drogi krajowe			
klasa techniczna A			
klasa techniczna 3			
klasa techniczna GP, G			
Drogi wojewódzkie			
klasa techniczna GP, G, Z			
klasa techniczna GP, G			
Drogi w zarządzie miasta			
klasa techniczna GP, G			
Transport zbiorowy liniowy			
linie tramwajowe			
linie metra			
Linie kolejowe			
normalnotorowe			
wąskotorowe			
Lotniska			
użytku publicznego			
wyjskowe			
lądowiska sanitarne			
inne lotniska i lądowiska			
Transport zbiorowy, węzły i punkty przesiadkowe			
kluczowy			
ważny			
lokalny			
punkt przesiadkowy			
inne inwestycje			

Żegluga śródlądowa			
porty			
uzęglownienie drogi wodnej E40			

numer istniejącej infrastruktury liniowej

Numer liniowej inwestycji celu publicznego (przebudowy/rozbudowy):

- o znaczeniu ponadlokalnym - wiąże ustalenia Planu

- o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny

Numer liniowej inwestycji celu publicznego (budowy):

- o znaczeniu ponadlokalnym - wiąże ustalenia Planu

- o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny

Numer punktowej inwestycji celu publicznego (przebudowy/rozbudowy) postępowego rodzaju:

- o znaczeniu ponadlokalnym - wiąże ustalenia Planu

- o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny

Numer punktowej inwestycji celu publicznego (budowy) postępowego rodzaju:

- o znaczeniu ponadlokalnym - wiąże ustalenia Planu

- o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny

Rysunek 3 Gmina Mińsk Mazowiecki w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego

źródło: PZPWM 2018, zał. nr 7 Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy



miejsowości gminne według liczby mieszkańców

WARSZAWA	powyżej 500 000
LEGIONOWO	50 001 - 100 000
PIASECZNO	25 001 - 50 000
PIASTÓW	10 001 - 25 000
Tarczyn	2 001 - 10 000
Leoncin	2 000 i poniżej

granice jednostek statystycznych

- granica regionu NUTS 2
- granica podregionu NUTS 3

granice jednostek administracyjnych

- granica powiatu
- granica gminy

ochrona przyrody

- Rezerwat Biosfery Puszcza Kampinoska
- granica Kampinoskiego Parku Narodowego
- granica rezerwatu przyrody o powierzchni powyżej 100 ha
- rezerwat przyrody o powierzchni poniżej 100 ha
- granica parku krajobrazowego
- obszary chronionego krajobrazu
- Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000
- Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000
- obszary objęte dwoma typami obszarów Natura 2000
- użytek ekologiczny
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy

zasoby dziedzictwa kulturowego

- miejsce wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- strefa buforowa Historycznego Centrum Warszawy
- pomnik historii
- park kulturowy
- układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków (* liczba układów w miejscowości)
- przestrzenne układy komunikacyjny Grójeckiej Kolei Dojazdowej wpisany do rejestru zabytków

strefy ochronne uzdrowisk

- strefa "C" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna

udokumentowane złoża kopalin

- o znaczeniu krajowym
- o znaczeniu regionalnym

obszary predysponowane do występowania ruchów masowych

- wyznaczone zgodnie z projektem System Osłony Przeciwosuwiskowej

pokrycie terenu wg BDOO

- cieki
- wody powierzchniowe
- tereny zainwestowane
- tereny leśne i zadrzewione
- roślinność trawiasta i uprawy rolne
- uprawy trwałe

wybrane klasy pokrycia terenu wg CLC 2012

- lotniska

infrastruktura drogowa

- drogi krajowe
- klasa techniczna A
- klasa techniczna S
- klasa techniczna GP, G
- drogi wojewódzkie
- klasa techniczna GP, G i Z
- drogi w zarządzie miasta
- klasa techniczna GP, G

infrastruktura kolejowa

- linie normalnotorowe
- linie wąskotorowe

IV. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Zasoby przyrodnicze gminy Mińsk Mazowiecki są chronione przez wielkoobszarowe i punktowe formy ochrony przyrody. Jest to Miński Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerwat przyrody Bagno Pogorzelskie oraz 7 pomników przyrody.

1. Miński Obszar Chronionego Krajobrazu

Gmina Mińsk Mazowiecki położona jest w zasięgu Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar ten obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Miński OChK rozciąga się na Wysoczyźnie Kałuszyńskiej. Z wysoczyzny spływa rzeka Mienia w kierunku Wisły. Krajobraz ma charakter rolniczy i leśny. Powierzchnia Mińskiego OChK wynosi 32112,19 ha, z czego w granicach gminy Mińsk Mazowiecki jest to ok. 6388,63 ha zlokalizowane w jej południowej części.

Miński OChK został utworzony na podstawie Uchwały Nr XVII/99/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z dnia 28 października 1986 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. WRN z 1986 r. Nr 11, poz. 130). Aktualnie dla ww. obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje Uchwała nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 10882), zgodnie z którą na terenie OChK zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości od 20 do 100 m¹ od:
 - a. linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b. zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W odniesieniu do ww. zakazów obowiązują odstępstwa wskazane w art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także inne, wyszczególnione w przytoczonej powyżej uchwale, tj.:

1. Zakaz, o którym mowa w pkt. 1, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.
2. Zakaz, o którym mowa w pkt. 2, nie dotyczy:
 - 1) tworzących zadrzewienia śródpolne:
 - a) krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m²,
 - b) drzew, których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza 30 cm, - których usunięcie jest konieczne w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego;
 - 2) drzew i krzewów, które obumarły lub nie rosną (w tym złomów i wywrotów), które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;
 - 3) zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.
3. Zakaz, o którym mowa w pkt. 3, nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nieprzekraczającej 2 ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nieprzekraczającym 20 000 m³, jeżeli działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych - zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. -

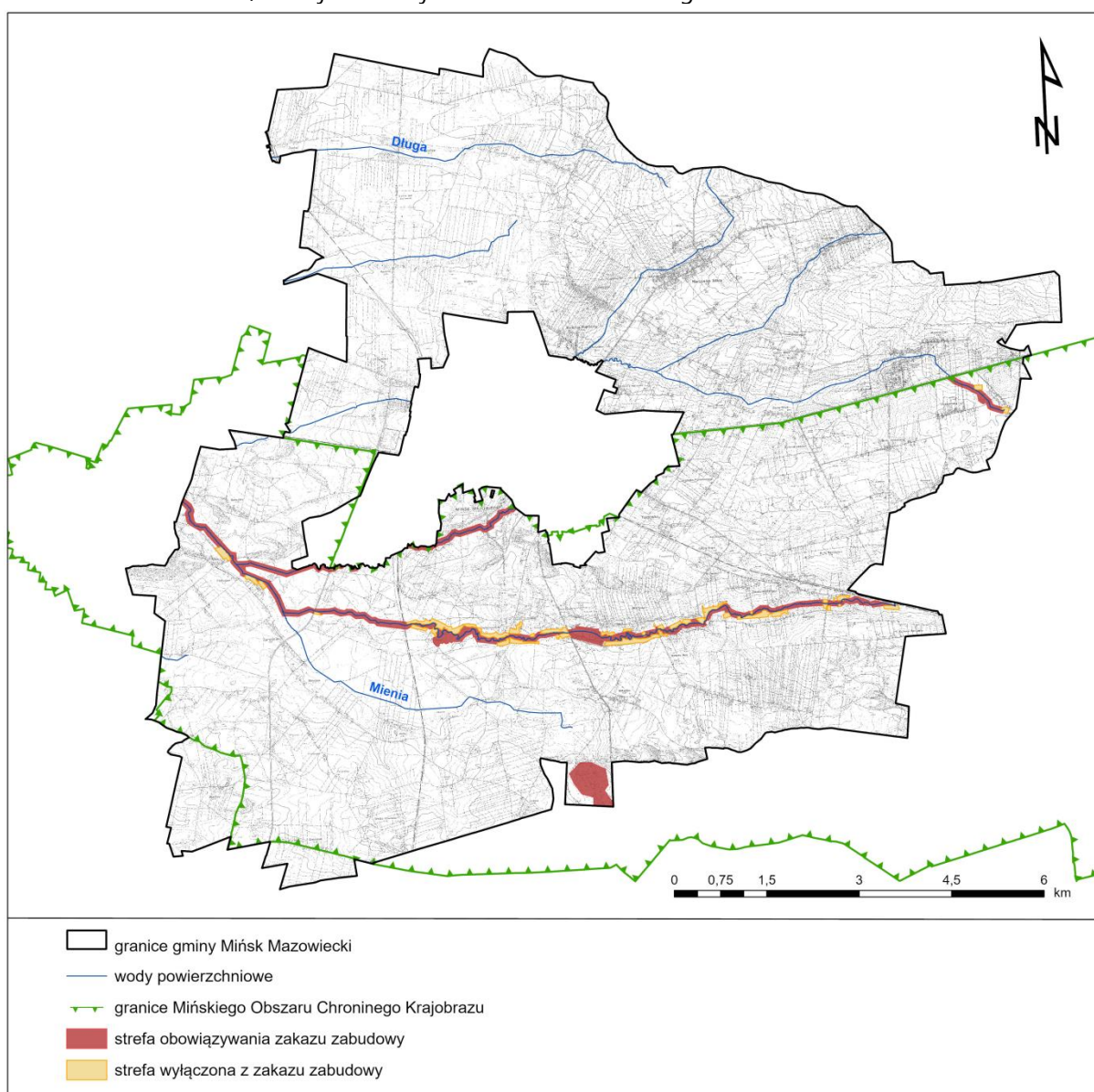
¹ fragment Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu znajdujący się w granicach gminy Mińsk Mazowiecki, poza strefą obowiązywania zakazu zabudowy i strefą wyłączenia z zakazu zabudowy ujętymi na rysunku nr 4, położony jest w strefie, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 20 m od istniejących naturalnych cieków i zbiorników wodnych

Prawo geologiczne i górnictwo.

4. Zakaz, o którym mowa w pkt. 4, nie dotyczy terenów, na których wykonywanie prac ziemnych związane jest z koncesją na wydobywanie kopalin ze złóż.
5. Zakaz, o którym mowa w pkt. 7, nie dotyczy stref wyłączonych z zakazu zabudowy oznaczonych w załącznikach nr 3 i 4 do uchwały.
6. Zakaz o którym mowa w pkt. 7, nie dotyczy obiektów służących turystyce wodnej

Rysunek 4. Strefa obowiązywania zakazu zabudowy i strefa wyłączona z zakazu zabudowy na obszarze Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach gminy Mińsk Mazowiecki

źródło: Uchwała nr 137/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r



2. Rezerwat przyrody „Bagno Pogorzel”

Rezerwat przyrody Bagno Pogorzel został utworzony na mocy zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 grudnia 1995 r. w

sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. z 1996 r. Nr 2, poz. 19). Według aktu powołującego celem ochrony rezerwatu jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych dużego, naturalnego zbiornika retencyjnego oraz występujących w jego zasięgu stanowisk roślin całkowicie lub częściowo chronionych. Przedmiot ochrony stanowi bagno z otaczającymi go drzewostanami oraz występującymi tam gatunkami roślin i ptaków podlegających ochronie. Ponadto dla rezerwatu obowiązuje także rozporządzenie Nr 274 Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego i utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2001 r. Nr 269, poz. 6860).

Powierzchnia rezerwatu wskazana w akcie powołującym wynosi 48,60 ha, natomiast aktualna powierzchnia obszaru wynosi 48,64 ha². Dla rezerwatu nie wyznaczono otuliny. Rezerwat położony jest w obrębie Mikanów, przy południowej granicy gminy Mińsk Mazowiecki. W całości znajduje się na gruntach Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Mińsk. Położony jest na terenie leśnictwa Stankowizna.

Na obszarze rezerwatu przyrody zabrania się:

- 1) pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin, z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego, ujętych w planie ochrony,
- 2) zbioru wszystkich dziko rosnących roślin, a w szczególności owoców, nasion i grzybów, z wyjątkiem zbioru nasion na potrzeby hodowli lasu,
- 3) polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, zbierania poroży zwierzyny płowej, niszczenia nor i legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj.
- 4) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów i innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód, gleby i powietrza,
- 5) wydobywania minerałów i torfu,
- 6) niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- 7) zakłócania ciszy,
- 8) palenia ognisk,
- 9) stosowania środków chemicznych w gospodarce leśnej.
- 10) zmiany stosunków wodnych,

² Różnica w stosunku do zarządzenia wynika z dostosowania powierzchni rezerwatu do powierzchni ewidencyjnej użytków składających się na obszar rezerwatu

- 11) umieszczania napisów, tablic, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną przyrody, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa,
- 12) wstępu na teren rezerwatu przyrody poza miejscami wyznaczonymi przez Wojewodę, z wyjątkiem służb leśnych oraz służb ochrony przyrody,
- 13) ruchu pojazdów, z wyjątkiem pojazdów służb leśnych oraz służb ochrony przyrody.

Zakazy, o których mowa powyżej nie dotyczą:

1. prowadzenia badań naukowych za zgodą Wojewody,
2. prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem publicznym i ochroną przeciwpożarową,
3. wykonywania zadań z zakresu obronności państwa,
4. wykonywania zabiegów ochronnych, hodowlanych i pielęgnacyjnych za zgodą Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, udzielaną w przypadku potrzeby likwidacji nagłych zagrożeń ochraniającej przyrody, nie ujętych w planie ochrony.

Dla rezerwatu Bagno Pogorzelskie nie ustanowiono dotąd planu ochrony, natomiast Zarządzeniem Nr 43 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 stycznia 2022 r. ustanowiono dla niego zadania ochronne na okres 5 lat. Jako zagrożenie dla tego obszaru wskazano brak rozpoznania procesów ekologicznych zachodzących w rezerwacie oraz aktualnej inwentaryzacji zasobów przyrodniczych mogących mieć wpływ na jego cel ochrony, stąd w celu eliminacji zagrożenia, jako zadanie ochronne wskazano monitoring siedlisk przyrodniczych i zbiorowisk roślinnych obszaru rezerwatu wraz z inwentaryzacją zasobów przyrodniczych.

W rezerwacie nie wyznaczono obszarów, na których można wykonywać polowania, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie przyrody, ani nie wskazano obszarów ochrony ścisłej i krajobrazowej, o której mowa w art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o ochronie przyrody. Cały obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną.

3. Pomniki przyrody

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie.

Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki znajduje się obecnie 7 pomników przyrody. Są to pojedyncze drzewa lub grupy drzew z gatunków: dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, lipa szerokolistna, klon pospolity, klon jawor, wiąz szypułkowy oraz sosna zwyczajna. Szczegółowy wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie gminy zawarto w poniższej tabeli.

Tabela 1. Wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

źródło: dane GIOŚ i UG Mińsk Mazowiecki

lp.	rodzaj	lokalizacja	akt prawny obowiązujący
1	grupa drzew: Lipa drobnolistna – 5 szt. Wiąz szypułkowy Klon jawor Klon pospolity	Janów, dz. ewid. nr 307/4 i 307/5	
2	grupa drzew: Dąb szypułkowy - 2szt.	Zakole Wiktorowo, dz. ewid. nr 91/21	Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r.
3	Lipa drobnolistna	Niedziałka Stara, dz. ewid. nr 438/11	
4	Lipa szerokolistna	Niedziałka Stara, dz. ewid. nr 438/11	
5	Sosna zwyczajna	Gliniak, dz. ew. nr 220/8, Nadleśnictwo Mińsk, Leśnictwo Stankowizna, oddz. 144a (145a)	
6	Dąb szypułkowy	Dłużka, dz. ewid. nr 263	
7	Dąb szypułkowy	Huta Mazowiecka, dz. ewid. nr 86/13	

W stosunku do ww. pomników przyrody wprowadzono następujące zakazy:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczania gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w

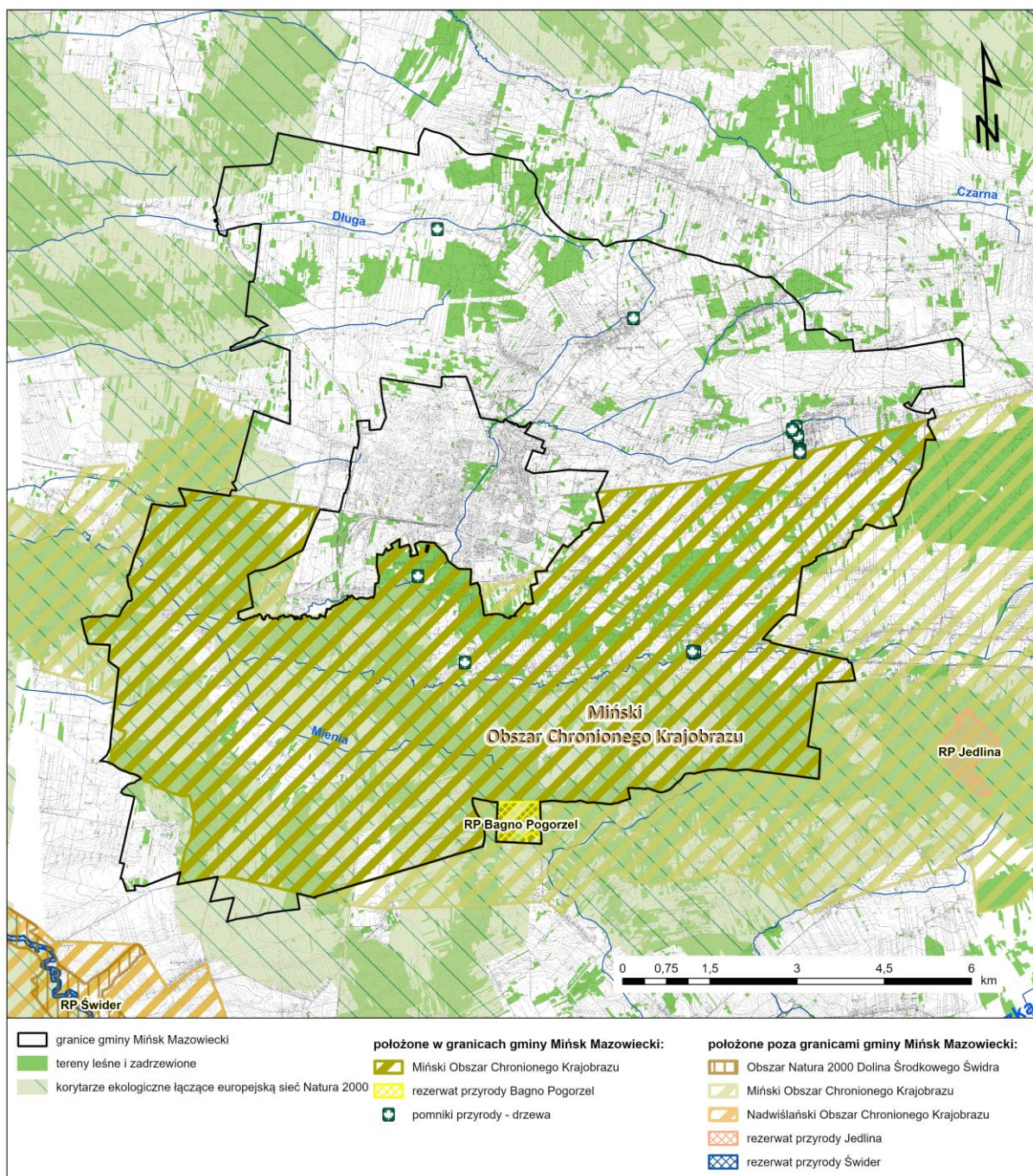
tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

10) umieszczania tablic reklamowych.

Rysunek 5. Formy ochrony przyrody i system powiązań ekologicznych na terenie gminy Mińsk Mazowiecki i w jej bliskim sąsiedztwie

źródło: dane GDOŚ, UG Mińsk Mazowiecki oraz IBS PAN Białowieża



V. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W gminie Mińsk Mazowiecki zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Mienia oraz rzeka Długa. W zakresie oceny ryzyka powodziowego dla obszaru gminy obowiązują mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) opracowane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Na MZP w granicach gminy Mińsk Mazowiecki wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=10\%$, tzw. wody dziesięcioletnie) i o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=1\%$, tzw. wody stuletnie), a także obszary zagrożenia powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=0,2\%$, tzw. wody pięćsetletnie). W granicach gminy nie występują obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego lub budowli piętrzącej.

Rzeki Mienia i Długa na obszarze gminy nie są obwałowane. W zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od tych rzek znajdują się głównie tereny zbiorników wodnych, tereny leśne, użytki zielone i zieleń naturalna w dolinach rzecznych. W przypadku rzeki Długiej obszar zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie $Q=1\%$ obejmuje także fragment budynku mieszkalnego w miejscowości Dłużka. W przypadku rzeki Mieni obszar zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie $Q=1\%$ obejmuje fragment budynku mieszkalnego w miejscowości Podrudzie, dwóch budynków mieszkalnych i trzech budynków innego typu w miejscowości Cielechowizna oraz fragmenty pojedynczych budynków gospodarskich w miejscowości Zakole Wiktorowo i miejscowości Barcząca. W zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie $Q=10\%$ nie znajdują się żadne zabudowania.

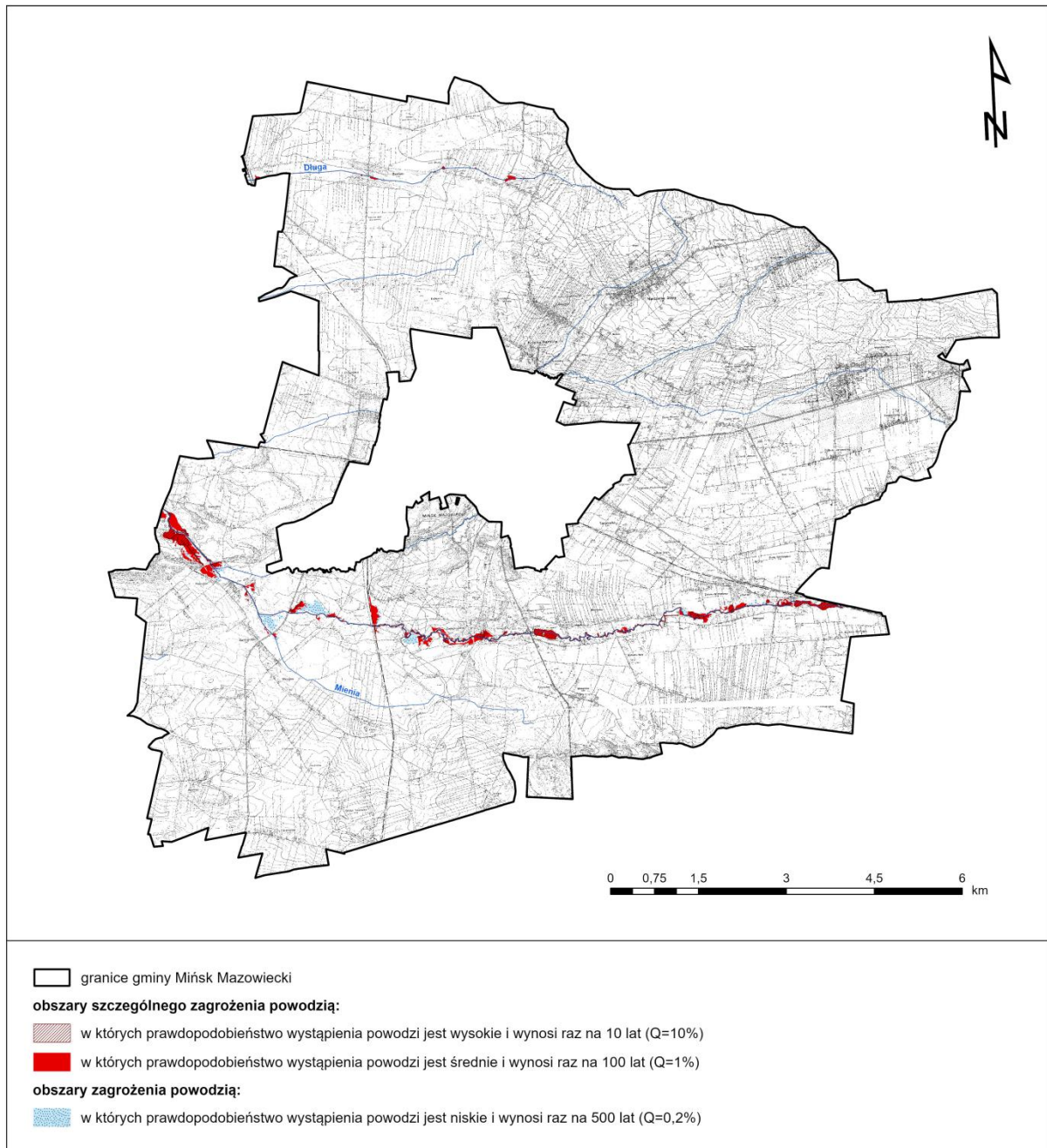
Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. $Q=1\%$ i $Q=10\%$, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, które wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi. Ponadto na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z art. 77 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087.) obejmujące: gromadzenie ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowanie oraz lokalizowanie nowych cmentarzy.

W przypadku lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią m.in. nowych obiektów budowlanych oraz gromadzenia ścieków, niezbędne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi zostały przedstawione na rysunku nr 6.

Rysunek 6. Zagrożenie powodziowe na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

źródło: dane PGW Wody Polskie

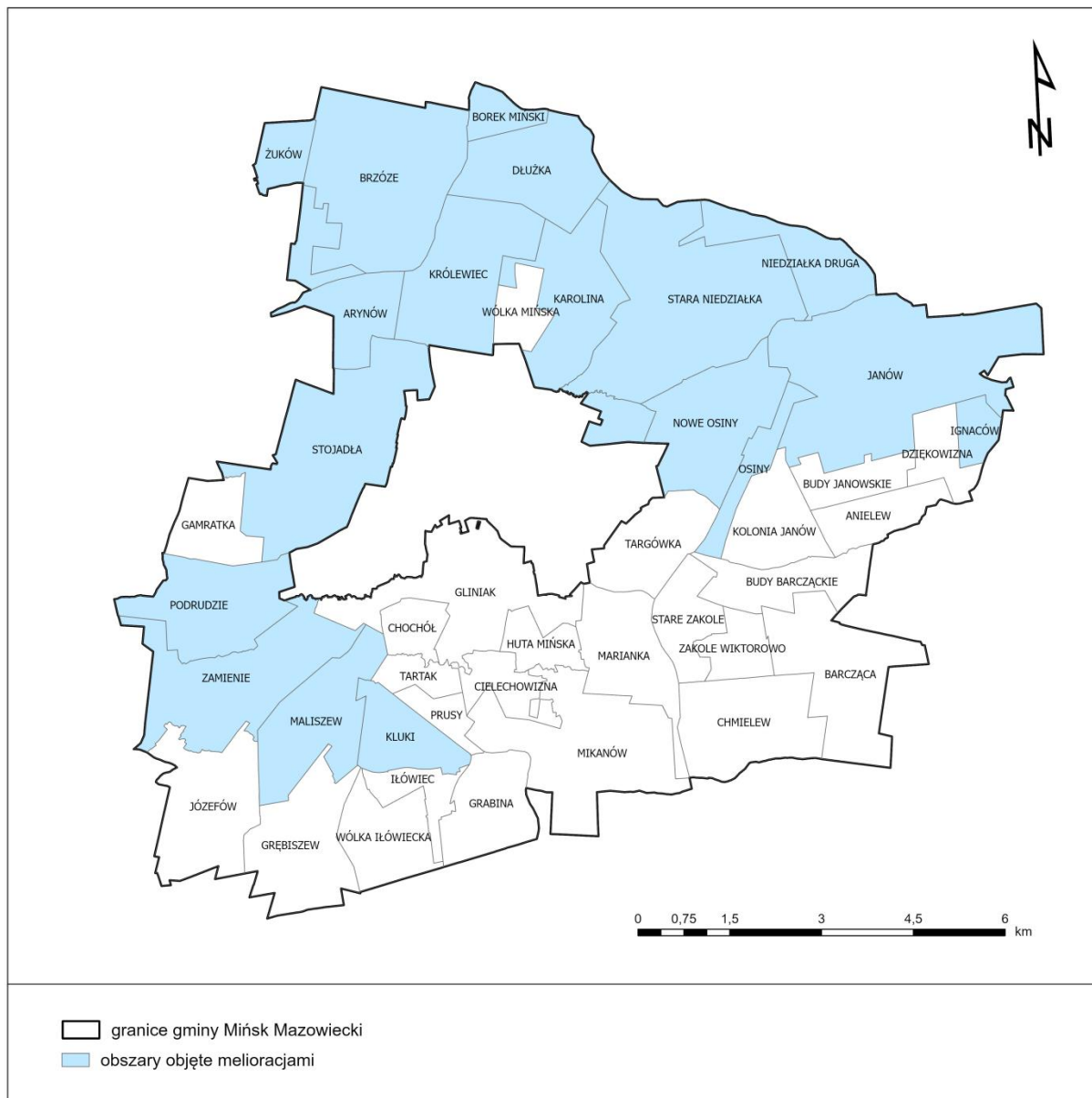


VI. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką spółki wodnej, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych zgodnie z ustawą Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) to m.in. rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi o średnicy poniżej 0,6 m, czy ziemne stawy rybne, jeśli służą polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby. Na obszarze gminy grunty zmeliorowane występują przede wszystkim w jej północnej i zachodniej części, w granicach obrębów ewidencyjnych: Arynów, Borek Miński, Brzoze, Dłużka, Ignaców, Janów, Karolina, Kluki, Królewiec, Maliszew, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Podrudzie, Stara Niedziałka, Stojadła, Zamienie i Żuków.

Za utrzymanie i eksploatację urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych wraz z budowlami, prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej na terenach zmeliorowanych, oraz inne działania związane z wykonywaniem, bieżącym utrzymaniem oraz eksploatacją urządzeń melioracyjnych w sposób zorganizowany na obszarze gminy odpowiada Gminna Spółka Wodna Mińsk Mazowiecki.

Rysunek 7. Obręby ewidencyjne na terenie gminy Mińsk Mazowiecki objęte siecią melioracyjną
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie



VII. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej, na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie występują udokumentowane osuwiska, wskazano natomiast 2 tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Są to tereny o powierzchni ok. 0,05 ha i 0,08 ha, położone w obrębie Gliniak, w rejonie skarp przykorytowych rzeki Srebrnej. Występowanie

terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi związane jest z erozyjną działalnością tego cieku. Oba tereny zlokalizowane są na terenach leśnych.

Tabela 2. Obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

źródło: Objasnienia do mapy terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów, na których te ruchy występują, PPHU GEPOL 2023

Nr terenu zagrożonego z bazy SOPO	Lokalizacja	Powierzchnia [ha]	Wymiary	Uwagi dotyczące obserwacji
22198	dz. ew. nr 226/5, obr. Gliniak (gm. wiejska Mińsk Mazowiecki) dz. ew. nr 2980/2, 2980/1, obr. 0001 (gm. miejska Mińsk Mazowiecki)	0,24 (z czego 0,08 w granicach gminy wiejskiej Mińsk Mazowiecki)	20x160	Obserwacja raz na 3 lata zakończona protokołem obserwacji.
22199	229 Gliniak, Mińsk Mazowieck	0,05	10x64	Obserwacja raz na 3 lata zakończona protokołem obserwacji

VIII. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie Gminy zlokalizowane są 3 gminne stacje uzdatniania wody:

- Stacja uzdatniania wody w miejscowości Janów – ujęcie składa się z trzech studni o wydajności eksploatacyjnej źródła wynoszącej: 54 m³/h przy zachowaniu przemiennej pracy studni nr 3 i 4 oraz 45 m³/h m dla studni nr 5 (stacja zmodernizowana w 2018 r.),
- Stacja uzdatniania wody w miejscowości Królewiec – ujęcie składa się z trzech studni o wydajności eksploatacyjnej całego ujęcia wynoszącej 70 m³/h (stacja zmodernizowana w 2024 r.),
- Stacja uzdatniania wody w miejscowości Zamienie – ujęcie składa się z dwóch studni (stacja zmodernizowana w 2023 r.).

Na terenie gminy znajdują się również inne ujęcia wód podziemnych pobierające wodę m.in. na cele sanitarne, bytowo-gospodarcze i porządkowe.

Zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy m.in. ustanawianie stref ochronnych ujęć wody. Strefę ochronną stanowi obszar, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Strefa ochronna może obejmować wyłącznie teren ochrony

bezpośredniej albo teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody.

Obszar gminy Mińsk Mazowiecki znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych obejmujących tereny ochrony pośredniej ujęć wód. W granicach gminy wyznaczone zostały wyłącznie strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, zgodnie z poniższymi decyzjami:

1. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 29 marca 2019 roku, znak WA.ZUZ.6.4100.9.2019.TW, ustanawiająca strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych składającego się z pięciu studni nr 1b, IV, V, 2 i 1, zlokalizowanego na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów gminy Mińsk Mazowiecki, obręb Stojadła, numerami 1121/2, 1122/2, 1123/3, obręb Chochół numerami 164/4, 164/6, 133/1 oraz na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów miasta Mińsk Mazowiecki numerami 7003/7, 7003/10, 7716.
 - a) Strefa ochrony bezpośredniej dla studni nr 1b posiada kształt czworokąta o długości boków 19 m, 21 m, 17 m, 22 m oraz powierzchnię 400 m² zlokalizowana jest w całości na terenie działek nr 1121/2, 1122/2, 1123/3 obręb Stojadła, gm. Mińsk Mazowiecki;
 - b) Strefa ochrony bezpośredniej dla studni nr IV posiada kształt czworokąta o bokach długości 20 m, 20 m, 18 m, 24 m oraz powierzchnię 420 m², zlokalizowana jest na terenie działek nr 7003/3, 7003/10, 7003/7 obręb Mińsk Mazowiecki, gm. Miasto Mińsk Mazowiecki;
 - c) Strefa ochrony bezpośredniej dla studni nr V posiada kształt pięciokąta o długości boków 23 m, 2 m, 20 m, 25 m, 20 m oraz powierzchnię 540 m², zlokalizowana jest na terenie działek nr 7716 i 7095/1 obręb Mińsk Mazowiecki, gm. Miasto Mińsk Mazowiecki;
 - d) Strefa ochrony bezpośredniej dla studni nr 2 posiada kształt nieregularny o długości boków 13 m, 12 m, 7 m, 47 m, 9 m, 59 m oraz powierzchnię 900 m², zlokalizowana jest na terenie działek nr 164/4 i 164/6 obręb Chochół, gm. Mińsk Mazowiecki.
 - e) Strefa ochrony bezpośredniej dla studni nr 1 posiada kształt czworokąta o długości boków 35 m, 39 m, 36 m, 41 m oraz powierzchnię 1430 m², zlokalizowana jest w całości na terenie działki nr 133/1 obręb Chochół, gm.

Mińsk Mazowiecki.

2. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 28 czerwca 2019 roku, znak WA.ZUZ.6.4100.64.2019.BP, ustanawiająca strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych składającego się z jednej studni, zlokalizowanej na działce nr 141/2 obręb Kolonia Janów, gm. Mińsk Mazowiecki, w formie koła o promieniu 5 m wokół studni.
3. Decyzja Starosty Mińskiego z dnia 15.05.2013 r., znak WS.6341.68.2013, ustanawiająca strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych składającego się z dwóch studni nr 1 (awaryjnej) i 2 (podstawowej), zlokalizowanego na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów gminy Mińsk Mazowiecki, obręb Królewiec, numerami 401 i 402, o promieniu 8 m od krawędzi obudowy każdej ze studni.
4. Decyzja Starosty Mińskiego z dnia 22.07.2013 r., znak WS.6341.101.2013, ustanawiająca strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych składającego się z dwóch studni nr 3 (awaryjnej) i 4 (podstawowej), zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów gminy Mińsk Mazowiecki, obręb Janów, numerem 232/1, o promieniu 8 m od krawędzi obudowy każdej ze studni.
5. Decyzja Starosty Mińskiego z dnia 24.07.2013 r., znak WS.6341.104.2013, ustanawiająca strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych składającego się z dwóch studni nr 1 (awaryjnej) i 2 (podstawowej), zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów gminy Mińsk Mazowiecki, obręb Zamienie, numerem 296/4, o promieniu 8 m od krawędzi obudowy każdej ze studni

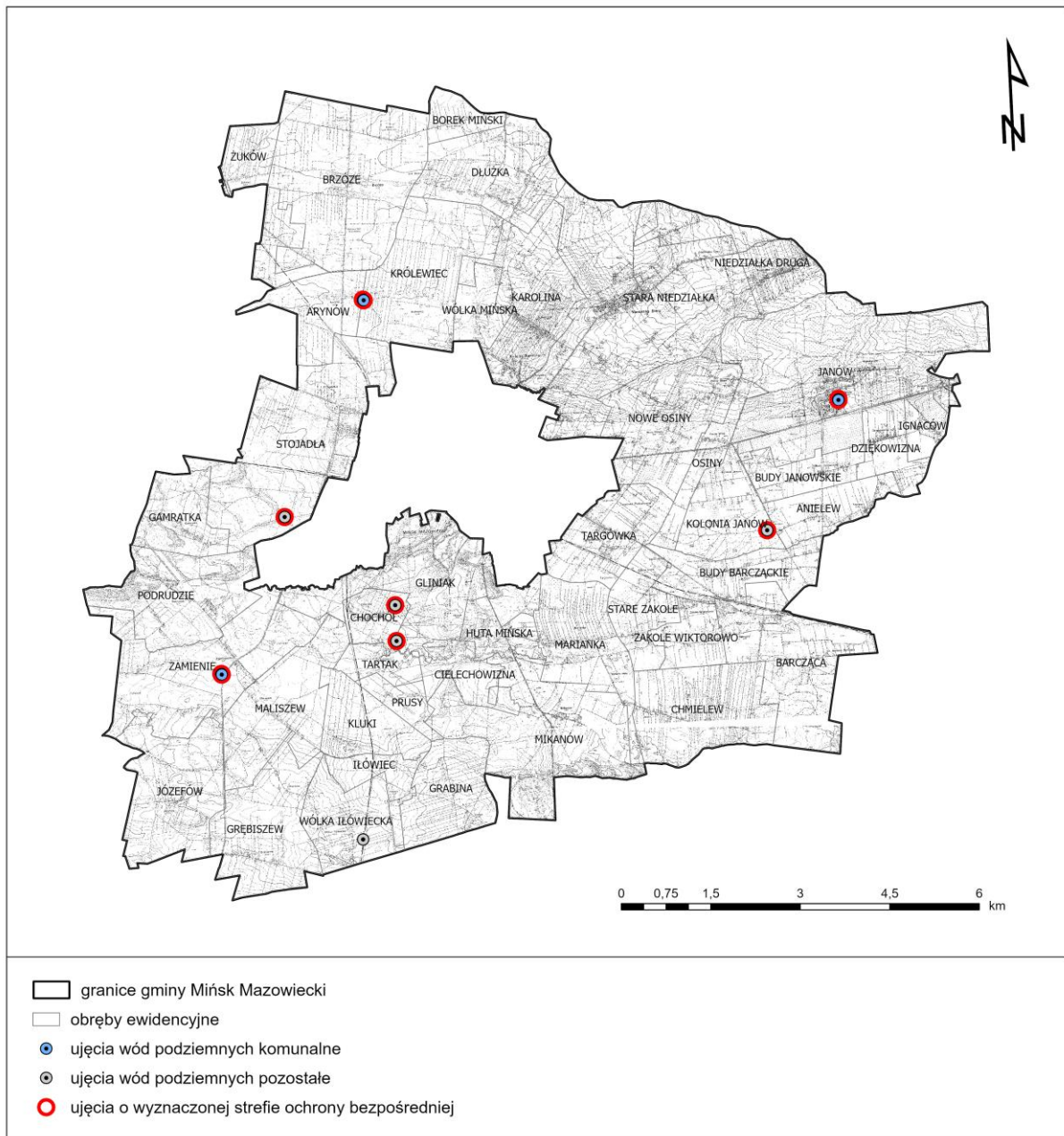
Dla stref ochrony bezpośredniej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, obowiązują następujące zakazy i nakazy:

- zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wód;
- teren strefy należy zagospodarować zielenią;
- ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody należy odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej;

- ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić;
- na ogrodzeniu umieścić tablice zawierające informacje o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieuprawnionych;
- zakazuje się niszczenia, uszkodzenia lub przemieszczania tablic zawierających informacje o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

Rysunek 8. Lokalizacja ujęć wód podziemnych oraz stref ochrony bezpośredniej ujęć na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie



IX. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z dnia 2025 r, poz. 960 ze zm.).

X. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Obecnie na terenie gminy nie ma wyznaczonych terenów górniczych i obszarów górniczych.

XI. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

1. Złoża kopalin

Na obszarze gminy Mińsk Mazowiecki występują kruszywa naturalne – piaski i żwiry oraz surowce ilaste do produkcji kruszywa lekkiego - gliny. Nie występują udokumentowane złoża torfu. Obecnie obszar gminy obejmuje swym zasięgiem 2 udokumentowane złoża kopalin, z czego jedno składające się z czterech pól. Złoża zlokalizowane są w północno-zachodniej części gminy, w rejonie miejscowości Brzoze oraz w południowej części gminy, w rejonie miejscowości Mikanów. W obu przypadkach są to złoża o zasobach rozpoznanych wstępnie. Nie wyznaczono dla nich terenów ani obszarów górniczych.

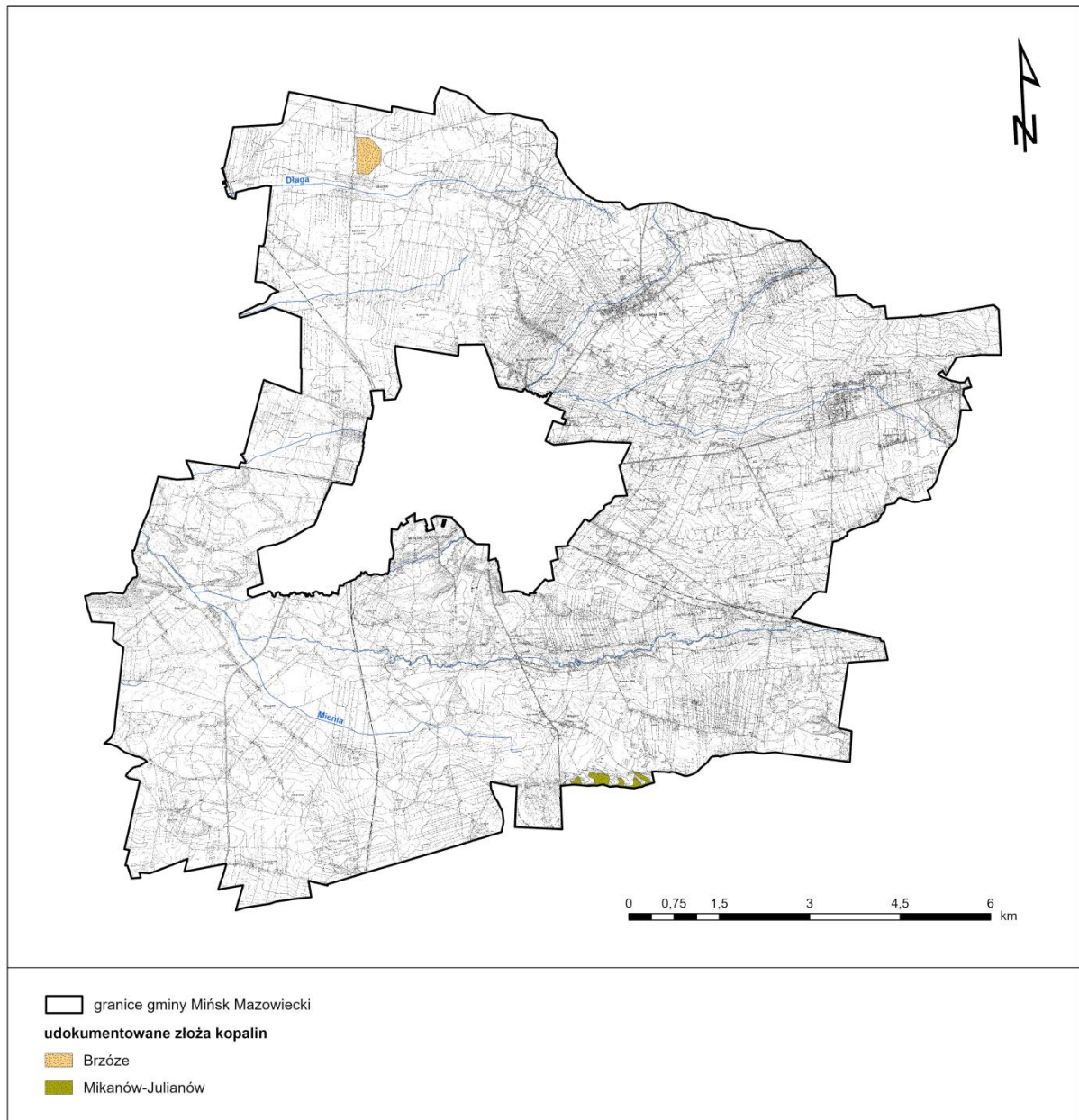
Tabela 3. Wykaz obszarów udokumentowanych złóż kopalin w gminie Mińsk Mazowiecki

źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2023r., PIG-PIB 2024; System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS – karty informacyjne złóż kopalin, PIG-PIB

lp.	nazwa złoża/pole złoża	ID złoża	kopalina	stan zagosp. złoża	zasoby [tys. t]	pow. złoża [ha]
					geologiczne bilansowe*	
1	Brzoze	IK 1281	surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego	złożo rozpoznane wstępnie	2340,0	20,0
2	Mikanów, Julianów	KN 1638	piaski i żwiry	złożo rozpoznane wstępnie	3013,0	2,5
						6,8
						7,5
						12,1

Rysunek 9. Udokumentowane złoża kopalin w granicach gminy Mińsk Mazowiecki

Źródło: warstwy tematyczne CBDG PIG: MIDAS – złoża kopalin



2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Mińsk Mazowiecki nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Obszar gminy Mińsk Mazowiecki w całości położony jest w zasięgu dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 215 Subniecka warszawska i GZWP nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna). Są to zbiorniki paleogeńsko-neogeńskie.

Obejmują one trzeciorzędowe piętro wodonośne — poziom oligoceński, który budują znacznej miąższości piaski drobno- i średnioziarniste występujące na głębokości 230 m p.p.t. Zbiorniki te nie posiadają opracowanej dokumentacji hydrogeologicznej.

Wody podziemne GZWP podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto mogą być objęte dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych. Obszary ochronne są ustanawiane przez wojewodę, w drodze aktu prawa miejscowego, na wniosek Wód Polskich. Dla GZWP nr 215 i GZWP nr 2151 nie ustanowiono obecnie obszarów ochronnych.

XII. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Mińsk Mazowiecki nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135).

XIII. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292 I 1907 ORAZ Z 2025 R. POZ. 1168 I 1673), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zabytki nieruchome

1.1. Rejestr zabytków

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki znajduje się 1 obiekt oraz dwa zespoły obiektów wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, które jednocześnie ujęte zostały w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Mińsk Mazowiecki. Są to:

1. Kaplica klasztorna misjonarzy, obecnie kościół parafialny pw. św. Antoniego Padewskiego, z otoczeniem,
2. Zespół pałacowo-folwarczny w Janowie, w którego skład wchodzi 3 zabytki wpisane do rejestru zabytków – pałac, park oraz gorzelnia.
3. Zespół dworsko-parkowy w Starej Niedziałce, w którego skład wchodzi 2 zabytki wpisane do rejestru zabytków – dwór i park.

Tabela 4 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego

źródło: Rejestr Zabytków Nieruchomych Województwa Mazowieckiego

L.p.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Adres	Numer rejestru	Okres powstania
1.	Kaplica klasztorna misjonarzy, ob. kościół parafialny pw. św. Antoniego Padewskiego (z otoczeniem)	Ignaców	Ignaców 10	A – 1182 z 11.04.2013	1900 r. – 1902 r.
2.	Zespół pałacowo-folwarczny	Janów	ul. Lipowa, Wspólna, Pałacowa	A – 331 z 30.12.1984 A – 226 z 17.05.1980 A – 1385 z 11.05.2017	2 poł. XIX w., 1910-1914 r.
a.	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	Janów	ul. Lipowa 4	A – 331 z 30.12.1984	1910 - 1914r.
b.	Park w zespole pałacowo-parkowym	Janów	ul. Lipowa	A – 226 z 17.05.1980	XIX - XX w.
c.	Gorzelnia w zespole pałacowo-folwarcznym	Janów	ul. Wspólna, Pałacowa	A – 1385 z 11.05.2017 (06.06.2017)	pocz. XX w.
3.	Zespół dworsko-parkowy	Stara Niedziałka	ul. Mazowiecka 44a	A – 332 z 30.12.1983	ok. 1850 r.
a.	Dwór w zespole dworsko-parkowym	Stara Niedziałka	ul. Mazowiecka 44a	A – 332 z 30.12.1983	ok. 1850 r.
b.	Park w zespole dworsko-parkowym	Stara Niedziałka	ul. Mazowiecka	A – 332 z 30.12.1983	ok. 1850 r.

1.2. Gminna ewidencja zabytków

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, występuje 9 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Mińsk Mazowiecki.

Tabela 5 Wykaz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Mińsk Mazowiecki (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych)

źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Mińsk Mazowiecki

L.p.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Adres	Numer dz. ew.	Okres powstania
1.	Chałupa	Chmielew	Chmielew 12	39/4	1 ćw. XX w.
2.	Chałupa	Chmielew	Chmielew 21	140/6	1 ćw. XX w.

3.	Chałupa	Cielechowizna	Cielechowizna 14	70	k. XIX w., przebudowana XX/XXI w.
4.	Klasztor SS. Miłosierdzia	Ignaców	Ignaców 10	25/3	1904 r.
5.	Obora, stajnia ob. budynek gospodarczy w zespole klasztornym	Ignaców	-	7	1 ćw. XX w.
6.	Piwnica w zespole klasztornym	Ignaców	Ignaców 10	25/3, 26	1 ćw. XX w.
7.	Cmentarz komunalny	Ignaców	-	8 9 10 11	1953 r.
8.	Spichlerz w zespole pałacowo-folwarcznym	Janów	ul. Lipowa 2	310/2	pocz. XX w.
9.	Cmentarz ewangelicki	Królewiec	-	263	1. poł. XIX w.

2. Zabytki archeologiczne

W granicach administracyjnych gminy Mińsk Mazowiecki w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski oraz Karty Ewidencyjnej Zabytku Archeologicznego zewidencjonowano łącznie 51 zabytków archeologicznych. Zabytki archeologiczne na terenie gminy cechują się zróżnicowanym charakterem i czasem powstania. Znajdują się tu obiekty, których datowanie określa się od epoki paleolitu po okres nowożytny. Dominują zabytki archeologiczne powstałe w epoce kamienia.

Tabela 6 Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Mińsk Mazowiecki

L.p.	Miejscowość	Funkcja	Obszar	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Okres powstania
1.	Arynów	Ślad osadnictwa	57-71	4	1	Późne średniowiecze
		Ślad osadnictwa				Nowożytność
2.	Arynów/Królewiec	Wieś historyczna	57-71	25	2	Okres nowożytny (XVI-XIX w.)
3.	Arynów/Choszczówka Stojecka	Ślad osadnictwa	57-71	10	(4)*	Neolit (KCSz)
		Ślad osadnictwa				Nowożytność

4.	Barcząca	Osada	58-72	3	1	Nowożytność (XVI-XVIII w.)
5.	Barcząca	Osada	58-72	8	2	Wczesne średniowiecze (XII w.)
		Ślad osadnictwa				Nowożytność (XIX-XX w.)
6.	Barcząca	Ślad osadnictwa	58-72	9	3	Wczesne średniowiecze (XI w.)
		Ślad osadnictwa				Późne średniowiecze
		Osada				Nowożytność (XVI-XIX w.)
7.	Barcząca	Osada	58-72	10	4	Nowożytność (XVI-XVIII w.)
8.	Barcząca	Osada	58-72	11	5	Nowożytność (XVI-XVIII w.)
9.	Borek Miński	Obozowisko	57-71	16	1	Wcz. Ep. Brązu (k. trzcieniecka)
		Ślad osadnictwa				Wczesne średniowiecze-późne średniowiecze
10.	Brzóze	Ślad osadnictwa	57-71	15	1	Epoka brązu – epoka żelaza
11.	Brzóze	Wieś historyczna	57-71	26	2	Okres nowożytny (XVI-XIX w.)
12.	Chmielew	Ślad osadnictwa	59-72	23	1	Nowożytność
13.	Chmielew	Ślad osadnictwa	59-72	24	2	Epoka kamienia
14.	Cielechowizna/Gliniak/Huta Mińska	Osada	58-71	4	1	Nowożytność
15.	Dłużka	Wieś historyczna	57-71	29	1	Okres nowożytny (XVI-XIX w.)
16.	Gamratka	Ślad osadnictwa	58-71	6	1	Epoka kamienia
17.	Grębiszew	Ślad osadnictwa	59-71	7	1	Epoka kamienia – epoka brązu
18.	Grębiszew	Ślad osadnictwa	59-71	12	(1)*	Epoka brązu (k. łużycka)
19.	Ignaców	Ślad osadnictwa	58-72	7	1	Późne średniowiecze – nowożytność (XV-XVII w.)
20.	Janów	Skarb monet	58-72	2	1	Nowożytność

21.	Józefów	Ślad osadnictwa	59-71	2	1	Epoka brązu (k. trzciniicka, łużycka)
22.	Józefów	Ślad osadnictwa	59-71	3	2	Nieokreślona (neolit – epoka brązu)
		Cmentarzysko				Epoka brązu (III o. E.B.) k. łużycka
23.	Józefów	Ślad osadnictwa	59-71	4	3	(wczesna) epoka brązu (k. trzciniicka, łużycka)
24.	Józefów	Ślad osadnictwa	59-71	6	4	Epoka brązu (k. trzciniicka, łużycka)
25.	Józefów	Ślad osadnictwa	59-71	8	5	Epoka brązu (k. trzciniicka, łużycka)
26.	Karolina/Wólka Mińska	Wieś historyczna	57-72	3	1	Nowożytność (XVI-XX w.)
27.	Kędzierak	Znalezisko luźne	58-71	3	1	Neolit
28.	Maliszew	Ślad osadnictwa	59-71	5	1	Wczesna epoka brązu k. trzciniicka
29.	Marianka	Nieokreślona	58-72	1	1	Paleolit
30.	Marianka	Ślad osadnictwa	58-72	6	2	Mezolit – neolit
31.	Marianka	Osada	58-72	12	3	Wczesne średniowiecze (XI-XII w.)
		Osada				Nowożytność
32.	Mikanów	Ślad osadnictwa	59-72	21	1	Epoka kamienia
		Ślad osadnictwa				Późne średniowiecze
33.	Mikanów	Ślad osadnictwa	59-72	22	2	Epoka kamienia
		Ślad osadnictwa				Nowożytność
34.	Niedziałka Druga	Ślad osadnictwa	57-72	13	2	Epoka kamienia
		Ślad osadnictwa				Neolit (KAK)
		Ślad osadnictwa				Nowożytność (XVI-XVII w.)
35.	Niedziałka Druga	Ślad osadnictwa	57-72	14	3	Nieokreślona

36.	Niedziałka Druga	Ślad osadnictwa	57-72	15	4	Epoka kamienia
37.	Stara Niedziałka	Wieś historyczna	57-72	5	1	Późne średniowiecze
		Wieś historyczna				Nowożytność (XVI-XVII w.)
		Wieś historyczna				Nowożytność (XVII-XVIII w.)
38.	Stara Niedziałka	Znalezisko luźne	57-72	6	2	Neolit
39.	Stara Niedziałka	Ślad osadnictwa	58-72	5	(1)*	Starożytność
		Osada				Wczesne średniowiecze (XII-XIII w.)
		Osada				Średniowiecze – nowożytność (XIV-XVI w.)
40.	Stara Niedziałka	Ślad osadnictwa	57-72	10	(1)*	Mezolit
41.	Stojadła	Osada	57-71	9	(II)*	Nowożytność
42.	Targówka	Osada	58-72	4	1	Późne średniowiecze – nowożytność
43.	Wólka Iłowiecka	Ślad osadnictwa	59-71	11	1	Epoka kamienia – epoka żelaza
44.	Wólka Mińska	Ślad osadnictwa	57-71	11	1	Neolit
		Ślad osadnictwa				Nowożytność (k. XVI-XVII w.)
45.	Wólka Mińska	Ślad osadnictwa	57-71	12	2	Późne średniowiecze / nowożytność (2 poł. XV-XVI w.)
46.	Wólka Mińska	Wieś historyczna	57-71	30	3	Okres nowożytny (XVI-XIX w.)
47.	Żuków	Ślad osadnictwa	57-71	7	1	Mezolit
		Ślad osadnictwa				Wcz. ep. żelaza – okres wpt. rzymskich
		Osada				Wczesne średniowiecze (VIII-X w.)
48.	Żuków	Ślad osadnictwa	57-71	17	2	Wcz. ep. brązu (k. mierzanowicka)

49.	Żuków	Folwark historyczny	57-71	31	3	Okres nowożytny (XVI-XVIII w.)
50.	Żuków	Osada	57-71	8	(II)*	Nowożytność
51.	Żuków	Ślad osadnictwa	57-71	8	(4)*	Paleolit schyłkowy
		Ślad osadnictwa				Epoka kamienia (2004 r.)
		Ślad osadnictwa				Późne średniowiecze / nowożytność

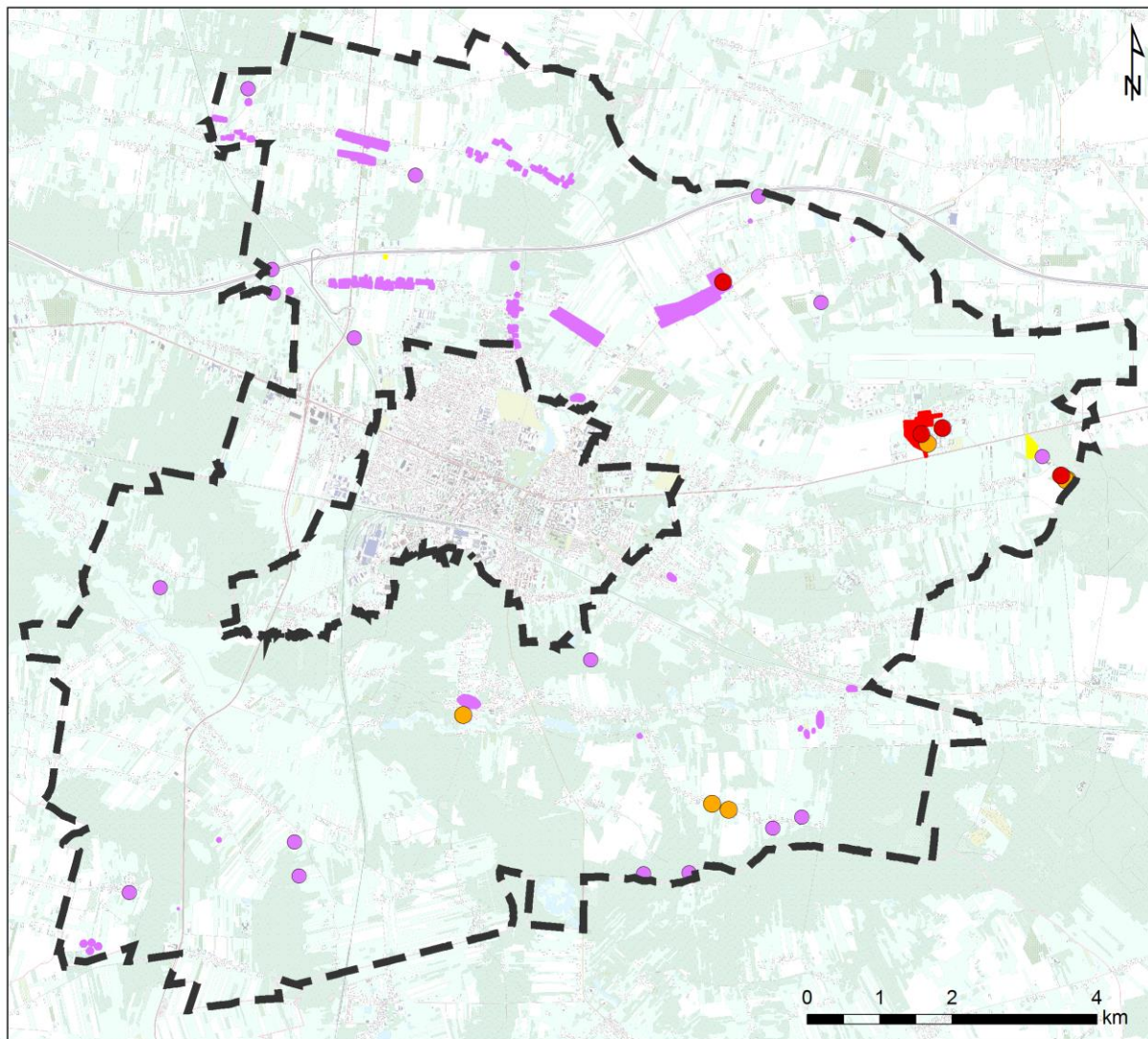
(..)* - numer stanowiska w obrębie miejscowości został określony na podstawie danych z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i dotyczy miejscowości, do której został przyporządkowany w trakcie badań powierzchniowych









3. Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie występują obiekty mogące zaliczać się do dóbr kultury współczesnej.

Rysunek 10. Zabytki

źródło: opracowanie własne na podstawie danych NID



-  granica administracyjna gminy Mińsk Mazowiecki
-  obiekt wpisany do rejestru zabytków
-  obszar wpisany do rejestru zabytków
-  otoczenie zabytku wpisane do rejestru zabytków
-  obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
-  obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków
-  stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków - lokalizacja punktowa
-  stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków

XIV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich

obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

XV. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach administracyjnych gminy Mińsk Mazowiecki występują tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, w tym tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej oraz tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.

Tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej ustalone zostały w Decyzji Nr 58/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 14 maja 2026 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2026 poz. 73). W załączniku do powyższej decyzji w granicach gminy Mińsk Mazowiecki ustalono tereny zamknięte: nr 117 zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Kolonia Janów (dz. ew. nr: 60/1, 61/1, 62/1, 62/4, 141/1, 141/2, 141/4, 141/5) oraz nr 699 w obrębach ewidencyjnych: Janów (dz. ew. nr: 535/2, 535/8, 535/9, 535/11, 535/12, 535/13, 550/2, 551, 552, 336, 326, 306/3, 306/4, 301/3, 301/4, 302/4, 327, 302/3, 304, 331, 333, 550/1), Budy Janowskie (dz. ew. nr: 64, 107/1, 107/2, 167/3), Dziękowizna (dz. ew. nr: 33, 35/2, 62, 63), Ignaców (dz. ew. nr 30). Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), plan ogólny sporządza się dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z powyższym granice Planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki nie obejmują terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej ustalonych Decyzją Ministra Obrony Narodowej, w zasięgu wyżej wymienionych działek ewidencyjnych.

W granicach gminy Mińsk Mazowiecki oraz opracowania Planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki wyznaczono:

1. dla terenu zamkniętego wyszczególnionego pod poz. nr 117 w decyzji Nr 58/MON (obszar kompleksu wojskowego K-799 Kolonia Janów) – strefę ochronną ustaloną protokołem prac Komisji zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 14 października 2013 r. oraz aneksem do protokołu z dnia 27 listopada 2013 r., gdzie obowiązuje zakaz zabudowy obiektów kubaturowych;
2. dla terenu zamkniętego wyszczególnionego pod poz. nr 699 w decyzji Nr 58/MON:
 - a) strefę ochronną ustanowioną decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 027/82 z dnia 23 października 1982 r. (dla magazynu rakiet; urządzeń), składającą się z:
 - strefy S_1 – w której dopuszcza się okresowe przebywanie ludności związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, natomiast zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych i innych

wymagających szczególnej ochrony jak: szpitale, żłobki, internaty, przedszkola itp. (promień 550 m),

- strefy S_2 – w której dopuszcza się zabudowę, której wysokość nie przekracza płaszczyzny o nachyleniu 1:28, kształtowanej z obrzeża strefy S_1 (promień 800 m),
- strefy S_3 – w której dopuszcza się zabudowę ograniczoną płaszczyznę o nachyleniu 1:12 odniesioną do końca strefy S_2 (promień 1040 m),

b) strefę ochronną ustanowioną decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 092/76 z dnia 8 grudnia 1976 r. (dla obiektu technicznego Mińsk Mazowiecki) składającą się z:

- obszaru zakazanego – stanowiący teren własności MON,
- pasa przyległego do obiektu – stanowiący obszar wyłączony z zainwestowania, w którym obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy stałej i tymczasowej, organizowania ośrodków wczasowych, obozowisk, polowań itp. W granicach tego pasa ustawia się odpowiednie znaki drogowe i tablice ostrzegawcze oraz zapory uniemożliwiające ruch na drogach leśnych,
- pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego – w którym występują ograniczenia w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów, radiostacji, wież, kominów itp., których wysokość lub oddziaływanie zakłócające, może ograniczyć możliwości bojowe obiektu (promień 2500 m),

c) strefę ochronną (obszaru kompleksu wojskowego nr K-6031 Janów) ustaloną protokołem praz Komisji zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 14 października 2013 r. oraz aneksem do protokołu z dnia 27 listopada 2013 r., gdzie obowiązuje zakaz zabudowy obiektów kubaturowych;

3. powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, gdzie obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie.

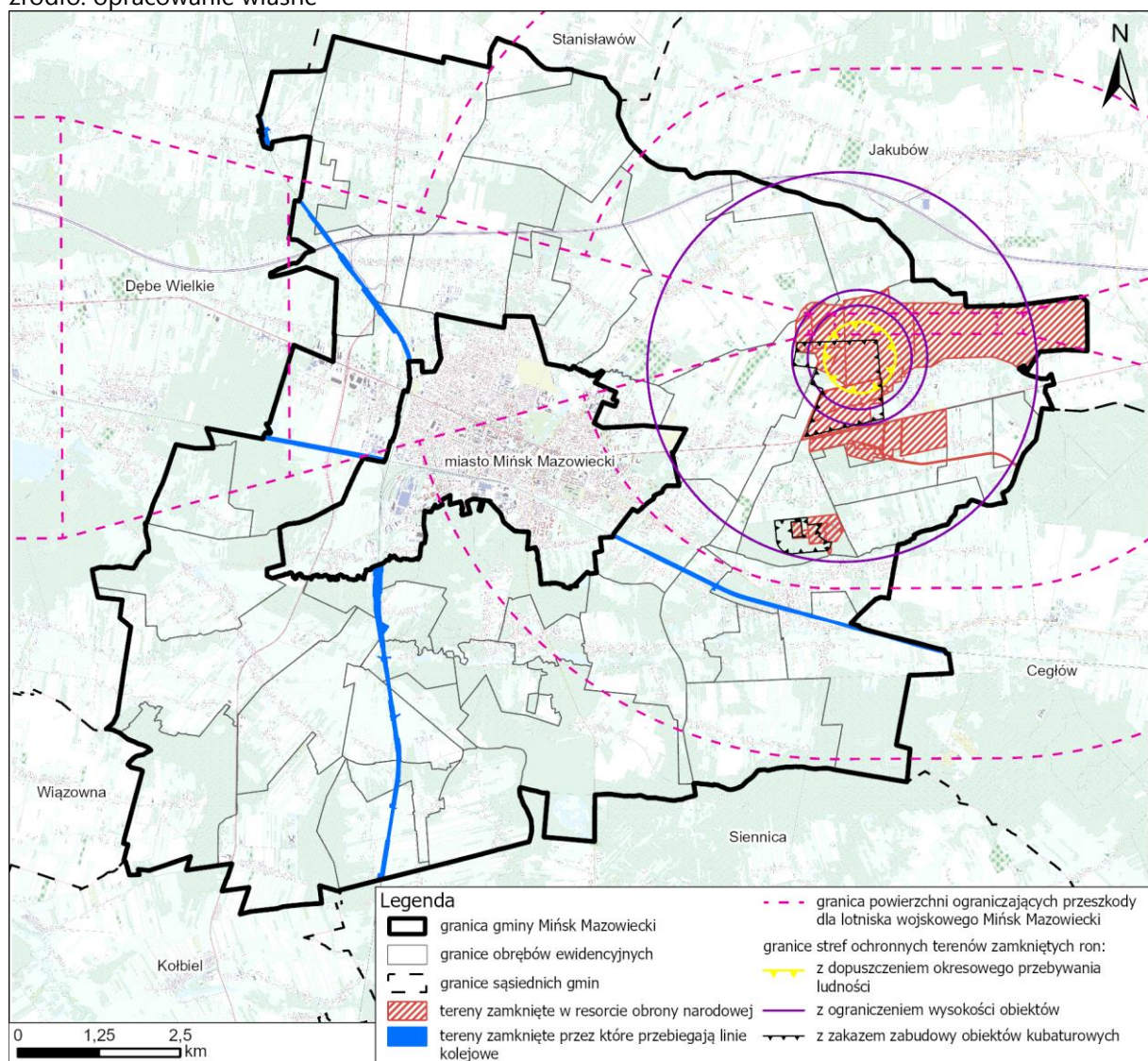
Tereny przez które przebiegają linie kolejowe to tereny zamknięte zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. z 2020 r. poz. 38, z późn. zm.). W załączniku nr 7 do powyższej decyzji ustalono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa mazowieckiego. Zgodnie z powyższą decyzją w granicach administracyjnych gminy Mińsk Mazowiecki tereny uznane za tereny zamknięte obejmują działki o numerach ewidencyjnych: 147/4, 368, obręb Arynów, 411/3, 411/9, obręb Barcząca, 768, obręb Brzózce, 118/3, 164, 165/1, 173/5, obręb Budy Barcząckie, 1, obręb Chochół, 452, obręb Gliniak, 120, 125/1, 126/1, 145/1, 146/1, obręb Iłowiec,

185/1, 185/2, 188/1, 191/1, 195/1, 200/1, 201/1, 220, 234/1, obręb Kluki, 2, obręb Prusy, 19, 137/2, obręb Stare Zakole, 86, 672, obręb Stojadła, 199, obręb Targówka, 7/1, 8/1, 10/1, 11/1, 13/1, 26/1, 27/1, 31, 32/1, obręb Tartak, 86/1, 87/1, 92/1, 408/2, obręb Wólka Łówiecka, 69/1, 71/1, 80/1, 81/1, 109/1, 110/1, 139/1, 198, 207, 227, obręb Żuków. Powyższe tereny zamknięte znajdują się w ciągu linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa – Terespol oraz linii kolejowej nr 13 relacji Krusze – Piława.

Przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego ustalają warunki usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

Rysunek 11 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

źródło: opracowanie własne



XVI. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).

XVII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie zostały wyznaczone obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, m.in. tereny przeznaczone pod eksploatację kopalni (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Aktualnie na terenie gminy Mińsk Mazowiecki zlokalizowane są dwa złoża kopalni o zasobach rozpoznanych wstępnie, dla których nie wyznaczono terenów ani obszarów górniczych. W przyszłości, po wyczerpaniu zasobów złóż i zakończeniu eksploatacji, tereny te będą wymagały przeprowadzenia rekultywacji. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

XVIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Gmina Mińsk Mazowiecki aktualnie nie posiada programu rewitalizacji. Dla gminy Mińsk Mazowiecki został sporządzony Program rewitalizacji Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2016-2023, który został przyjęty Uchwałą Nr XI.103.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 26 września 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przyjęcia Programu rewitalizacji Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2016 – 2023.

Na terenie gminy wyznaczono obszary zdegradowane obejmujące 5 miejscowości – Janów, Budy Janowskie oraz Dziękowiznę we wschodniej części gminy, Chochół w południowo – centralnej części gminy oraz Wólkę Łówiecką w południowej części gminy. Obszary zdegradowane charakteryzują się kumulacją negatywnych wskaźników ze sfery społecznej, technicznej, gospodarczej i środowiskowej. W wyniku przeprowadzonej analizy wskaźnikowej wskazano, iż:

- W miejscowości Janów 10 na 15 wskaźników wykazywało najniższą wartość. Dodatkowo 4 zjawiska analizowane w formie opisowej wskazały Janów jako obszar kumulacji zjawisk problemowych;
- W miejscowości Budy Janowskie następuje kumulacja 5 z 15 wskaźników;

- W miejscowości Dziękowizna następuje kumulacja 7 z 15 wskaźników i jednego opisowego;
- W miejscowości Chochół następuje kumulacja 4 z 15 wskaźników i jednego opisowego;
- W miejscowości Wólka Łowiecka następuje kumulacja 7 z 15 wskaźników i jednego opisowego.

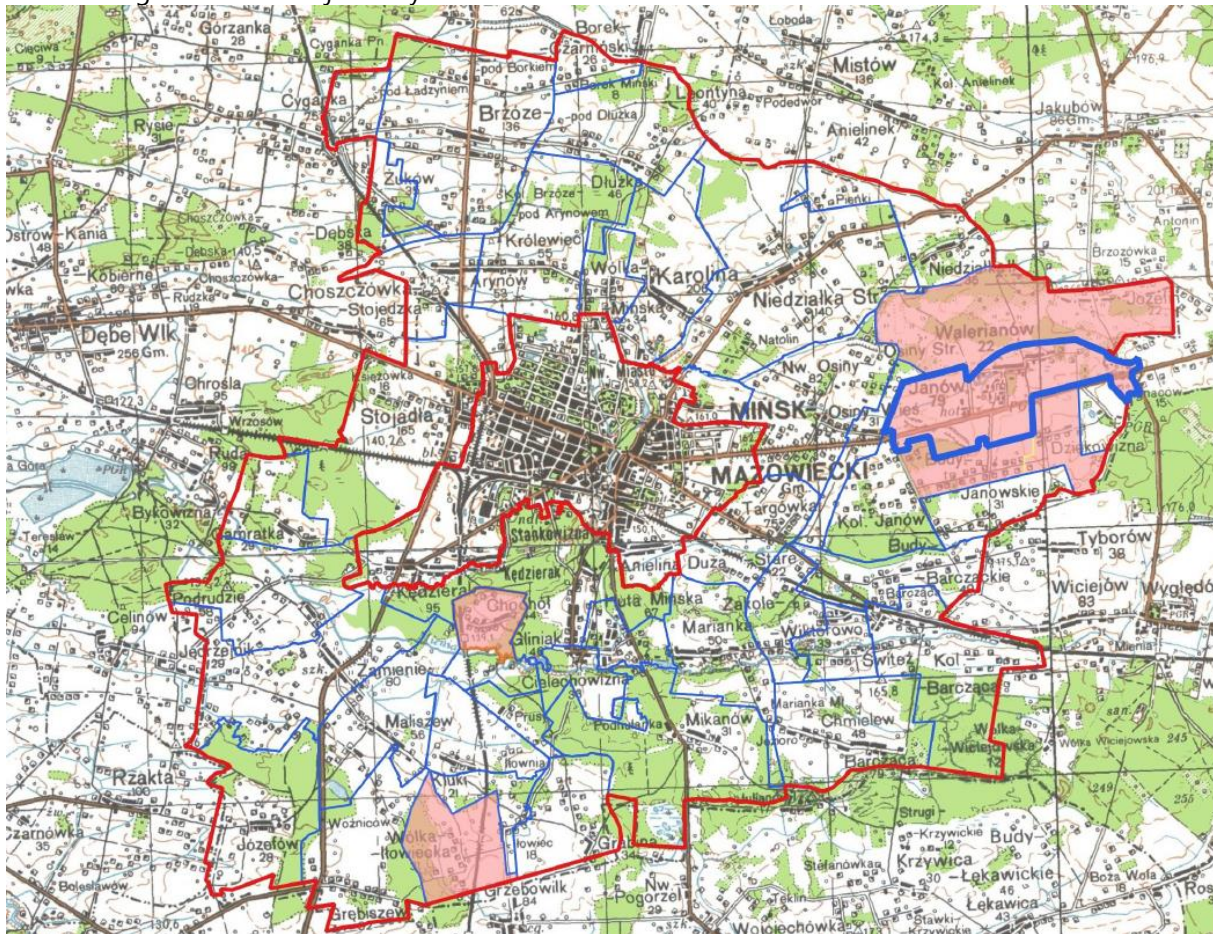
Jako obszar rewitalizacji wskazano miejscowość Janów. Charakteryzuje się ona kumulacją zjawisk problemowych:

- W sferze społecznej: negatywne zmiany w liczbie ludności zanotowane w latach 2010-2016 (znaczący ubytek mieszkańców), relatywnie wysoki udział mieszkańców korzystających ze świadczeń pomocy społecznej, relatywnie słabsze – i niewykazujące tendencji do poprawy – wyniki nauczania w szkołach na poziomie podstawowym, zbliżone do średniego poziomu występującego w gminie nasilenie zdarzeń o charakterze wykroczeń i przestępstw kryminalnych, niska aktywność społeczna mieszkańców miejscowości wyrażająca się najniższymi wskaźnikami frekwencji w 7 ostatnich wyborach powszechnych w tym szczególnie niska w wyborach samorządowych w 2014 roku oraz brakiem KGW;
- W sferze technicznej: występowanie w istotnej skali substandardowej zabudowy mieszkaniowej komunalnej, o złym lub bardzo złym stanie technicznym; ponadto występowanie obiektów zabytkowych (architektura przemysłowa) w złym stanie technicznym i nie pełniących funkcji ani historycznych ani nowych;
- W sferze środowiskowej: brak infrastruktury sieciowej wpływającej na jakość środowiska w tym szczególnie kanalizacji oraz uciążliwości związane z emisją hałasu z lotniska.

Wizja stanu obszaru rewitalizacji po przeprowadzonej interwencji zakłada, że obszar rewitalizacji stanowi miejsce społecznie, gospodarczo i infrastrukturalnie wkomponowane w procesy rozwojowe gminy, oferujące wysoką jakość życia (rozumianą jako dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej oraz życie w czystym i przyjaznym środowisku). Celem rewitalizacji jest osiągnięcie spójności społecznej (poprzez wzmacnianie tożsamości lokalnej i więzi społecznych oraz edukację i aktywizację przez całe życie), zapewnienie dostępu do podstawowej infrastruktury wpływającej na jakość życia (zapewniając odpowiedni standard techniczny mieszkań komunalnych i socjalnych) oraz poprawa stanu środowiska (rozbudowa infrastruktury liniowej, głównie kanalizacji mająca na celu poprawę jakości wód i gleby będących dotychczasowymi odbiornikami ścieków nieoczyszczonych oraz ograniczenie zanieczyszczeń powietrza pochodzących z tzw. niskiej emisji).

Rysunek 12 Obszary koncentracji negatywnych zjawisk i obszar rewitalizacji (kolorem różowym zaznaczono obszar zdegradowany a granatową linią obszar rewitalizacji)

źródło: Program rewitalizacji Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2016-2023



XIX. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Mińsk Mazowiecki rada powiatu mińskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

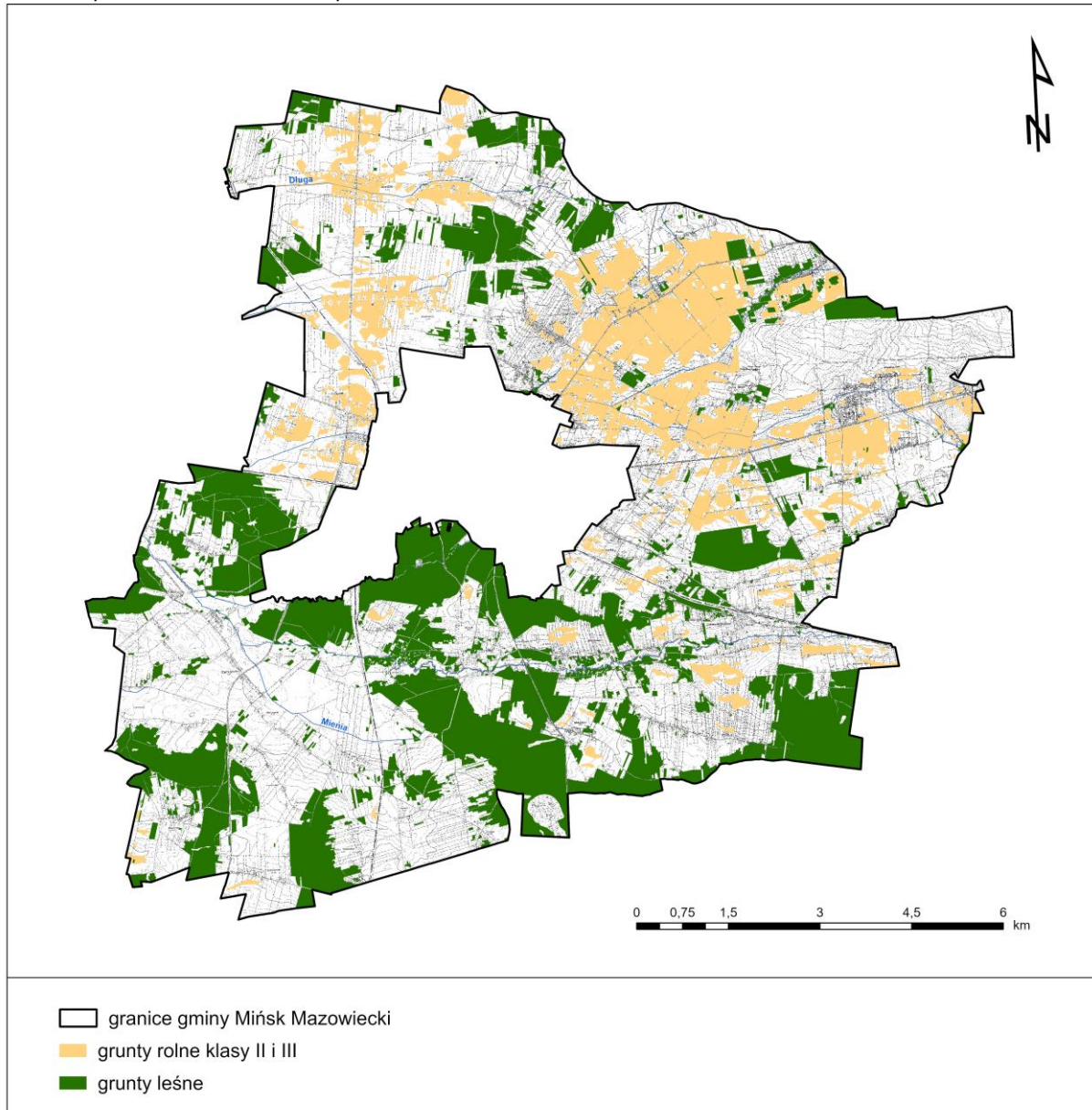
XX. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki użytki rolne stanowią ok 61% jej powierzchni. Większość z tego stanowią grunty orne (70% użytków rolnych). Trwałe użytki zielone stanowią 20,5% użytków rolnych. Na terenie gminy użytki rolne w klasie od II do III stanowią 18% powierzchni użytków rolnych. Nie występują użytki rolne klasy I. Grunty orne klasy II stanowią 0,003% użytków rolnych, grunty orne klasy IIIa i IIIb -15%, łąki

klasy III – 0,76%, pastwiska klasy III – 2,18%. Dominują użytki rolne klasy IV, IVa, IVb i V, które stanowią blisko 62% ogólnej powierzchni gruntów uprawianych rolniczo. Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi ok. 24%. Ogółem grunty leśne zajmują powierzchnię ok 2713,28 ha.

Rysunek 13 Gleby wysokich klas bonitacyjnych i grunty leśne

źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB



XXI. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania

zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem, zaś poważna awaria przemysłowa to poważna awaria w zakładzie.

Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie podaje do publicznej wiadomości informacje dotyczące zakładów o dużym ryzyku (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego. Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie występują zakłady ZDR i ZZR (stan na dzień 19.02.2024 r.)³.

XXII. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.).

XXIII. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1. Infrastruktura społeczna

1.1. Administracja

Instytucją, która pełni funkcję administracyjną w stosunku do gminy jest Urząd Gminy Mińsk Mazowiecki obsługujący swoim zasięgiem cały obszar gminy. Znajduje się on poza terenem gminy – w centralnej części miasta Mińsk Mazowiecki na ul. Józefa Chełmońskiego 14.

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki znajdują się dwie placówki pocztowe: AP Podrudzie przy ul. Willowej 34 w miejscowości Podrudzie oraz UP Mińsk Mazowiecki 2 przy ul. Pogodnej 1 w miejscowości Stojadła.

1.2. Oświata

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki działa osiem placówek oświatowych:

- 1 przedszkole publiczne (Publiczne Przedszkole "AKWARELKA" w Nowych Osinach),
- 7 szkół podstawowych (Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Brzózem, Szkoła Podstawowa w Hucie Mińskiej z siedzibą w Cielechowiźnie, Szkoła Podstawowa im. ks. Antoniego Tyszki w Janowie, Szkoła Podstawowa im. Gen. Józefa Hallera w Mariance, Szkoła Podstawowa im. Rodziny Sażyńskich w Starej Niedziałce, Szkoła Podstawowa im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w

³ Informacje, rejestry i wykazy dotyczące zakładów o dużym ryzyku: <https://www.gov.pl/web/kwpsp-warszawa/informacje-rejestry-i-wykazy-dotyczace-zakladow-o-duzym-ryzyku>

Stojadłach i Szkoła Podstawowa im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Zamieniu).

Oprócz wyżej wymienionych placówek oświatowych działają również: Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Janowie oraz Zespół Szkół Specjalnych w Ignacowie.

W gminie funkcjonuje Gminny Żłobek w Zamieniu „Miniek”. Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie występują szkoły ponadpodstawowe.

1.3. Kultura i sport

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki znajduje się Gminna Biblioteka Publiczna w Targówce z filią w Stojadłach. Działają również 3 kluby sportowe (Gminny Klub Sportowy „Diagram”, Klub Sportowy „Dragon” w Nowych Osinach, GKS „Tygrys” Huta Mińska), 1 stowarzyszenie (Stowarzyszenie „Świt” Barcząca) oraz 13 Kół Gospodyń Wiejskich.

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki występuje 8 boisk ogólnodostępnych oraz 15 placów zabaw i 1 siłownia plenerowa.

1.4. Bezpieczeństwo

Za bezpieczeństwo mieszkańców odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Mińsku Mazowieckim. Ochronę przeciwpożarową zapewnia osiem Ochotniczych Straży Pożarnych zlokalizowanych na terenie gminy:

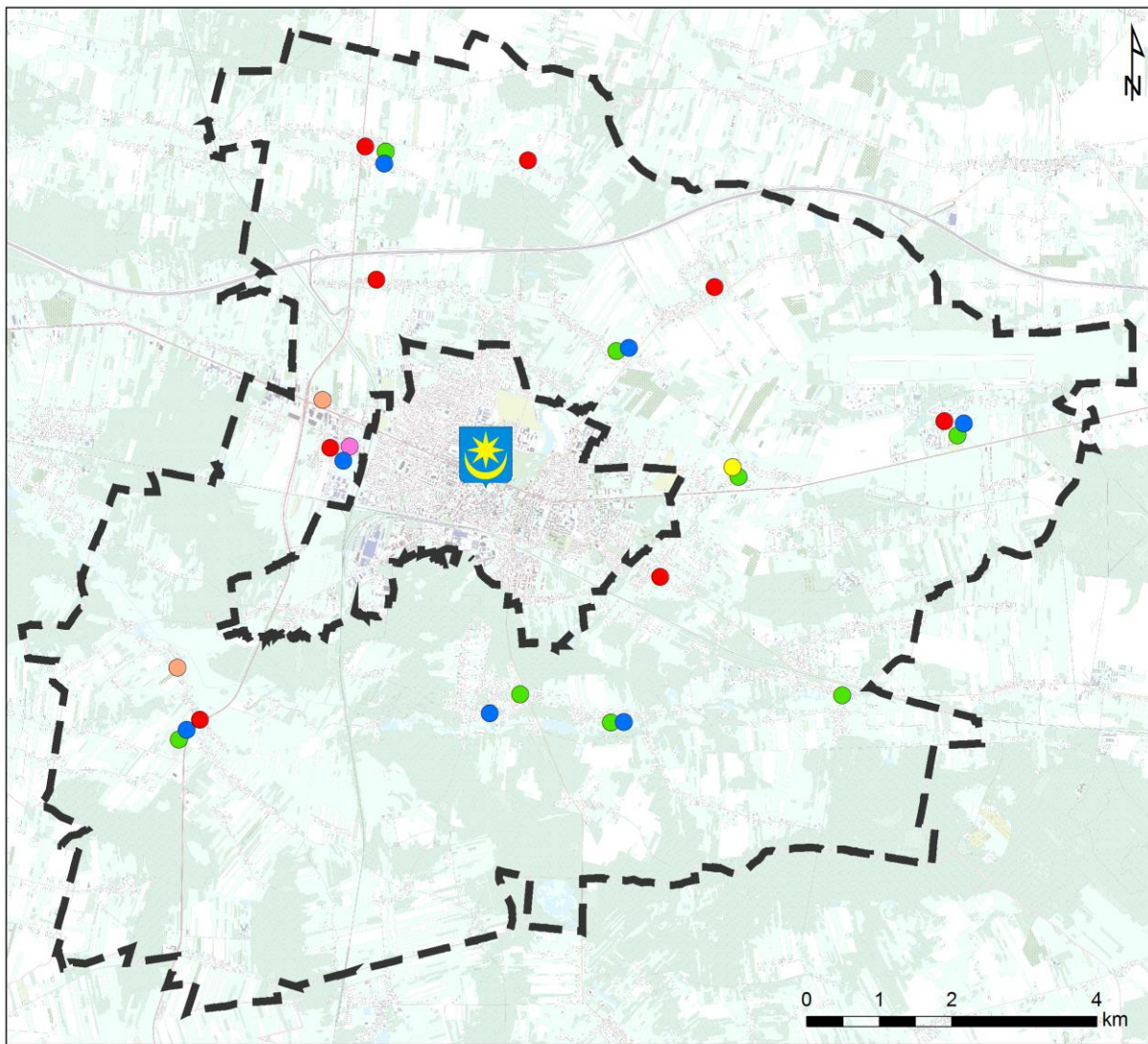
- Ochotnicza Straż Pożarna w Brzózem,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Dłużce,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Janowie,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Królewcu,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Starej Niedziałce,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Stojadłach,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Targówce,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Zamieniu.









1.5. Opieka zdrowotna

W zakresie zdrowia mieszkańcy muszą korzystać z usług zdrowotnych świadczonych w mieście Mińsk Mazowiecki (m.in. Publiczny Ośrodek Zdrowia oraz szpitale i przychodnie), gdyż na terenie gminy nie występują tego typu usługi.

Rysunek 14 Infrastruktura społeczna

źródło: opracowanie własne na podstawie BDOT10k



- | | | | |
|---|--|---|--------------------------|
|  | granica administracyjna gminy Mińsk Mazowiecki |  | Placówka pocztowa |
|  | Urząd Gminy |  | Przedszkole publiczne |
|  | Gminna Biblioteka Publiczna |  | Ochotnicza Straż Pożarna |
|  | Boisko ogólnodostępne |  | Szkoła podstawowa |

2. Infrastruktura transportowa

2.1. Sieć drogowa

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki znajduje się fragment autostrady, dwie drogi krajowe i droga wojewódzka:

- Autostrada A2 Świecko-Kałużyn (docelowo Kukuryki), która stanowi fragment międzynarodowego szlaku komunikacyjnego E30;

- Droga krajowa nr 50 Ciechanów-Ostrów Mazowiecka, która stanowi otwartą od północy obwodnicę aglomeracji warszawskiej;
- Droga krajowa nr 92 Rzepin-Kałużyn, która biegnie równoległe do autostrady A2;
- Droga wojewódzka nr 802 Mińsk Mazowiecki-Seroczyn.

Drogi te stanowią jeden z najistotniejszych elementów sieci drogowej w zakresie powiązań zewnętrznych gminy. Komunikację wewnętrzną gminy zapewniają przede wszystkim drogi powiatowe i gminne.

Istotnym elementem infrastruktury jest węzeł drogowy w miejscowości Stojadła, łączący drogę krajową nr 50 (Ciechanów-Ostrów Mazowiecka) i drogę krajową nr 92 (Rzepin-Kałużyn).

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki znajduje się 10 dróg powiatowych oraz 56 dróg gminnych.

Tabela 7 Wykaz dróg powiatowych znajdujących się na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki

Lp.	Numer	Nazwa	Długość w km
1.	2219W	Arynów-Cyganka	1,776
2.	2222W	Dębe Wielkie-Kędzierak	3,343
3.	2223W	Mińsk Maz.-Wólka Czarnińska	5,226
4.	2224W	Niedziałka-Mistów-Ludwinów	1,904
5.	2227W	Mińsk Maz.-Jakubów	5,629
6.	2228W	Skrzyżowanie z drogą krajową nr 2 w Ignacowie	-
7.	2230W	Mińsk Maz.-Cegłów-gr.-gm. Mrozy	3,588
8.	2245W	Pogorzel-Grębiszew	2,150
9.	2248W	Rzatka –Józefów- do drogi krajowej nr 50	1,760
10.	brak	Gr. Mińska Maz. (rejon ul. Langiewicza)-gr. Mińska Maz. (rejon ul. Stankowizna)	-

Tabela 8 Wykaz dróg gminnych znajdujących się na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

źródło: Uchwała nr LXIV.618.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych oraz ustalenia przebiegu istniejących dróg gminnych

Lp.	Nr drogi	Nazwa ulicy	Miejscowość	Określenie przebiegu drogi
1.	220801W	ul. Brzozowa	Zamienie	Zamienie ul. Brzozowa (od Jędrzejnik gr. gminy Dębe Wielkie do dr. krajowa nr 50)
2.	220802W	Droga bez nazwy ul. Sosnowa	Podrudzie	(Choszczak) gr. gminy Dębe Wielkie – Porudzie - dr. krajowa nr 50 - (Zamienie)

		ul. Willowa		
		ul. Osiedlowa	Zamienie	
3.	220803W	Droga bez nazwy	Gamratka Stojadła Podrudzie	(Ruda) gr. gminy Dębe Wielkie - Gamratka - dr. powiatowa nr 2222W (Kędzierak)
4.	220804W	ul. Kościelna	Zamienie	dr. krajowa nr 50 (Zamienie) – Maliszew – Iłowiec - Grabina - gr. gminy Siennica (Pogorzelska)
		ul. Wspólna	Maliszew	
		Droga bez nazwy	Kluki	
		Droga bez nazwy	Iłowiec	
		ul. Dywizjonu 303	Grabina	
ul. Akacjowa				
5.	220805W	Droga bez nazwy	Wólka Iłowiecka	dr. wojewódzka 802- Gliniak - Cielechowizna - Iłowiec - gr. gminy Siennica (Grzebowilk)
			Iłowiec	
			Kluki	
			Prusy	
		Cielechowizna		
ul. Graniczna	Gliniak			
6.	220806W	Droga bez nazwy	Żuków	(Cyganka) dr. powiatowa nr 2219W - Żuków - gr. gminy Stanisławów (Ładzyń)
		Droga bez nazwy	Brzoze	
7.	220808W	ul. Wspólna	Barcząca	dr. powiatowa 2230W (Barcząca) – przejazd PKP (LK2) – Barcząca – Chmielew – gr. gminy Siennica (Krzywica)
		ul. Prosta		
		Droga bez nazwy	Chmielew	
8.	220809W	ul. Leśna	Stojadła	Stojadła, ul. Leśna (od Stojadła ul. Kołbielska do gr. gminy Dębe Wielkie)
9.	220810W	Droga bez nazwy	Mikanów Marianka	dr. wojewódzka nr 802 – Mikanów - gr. gminy Siennica (dr. gminna nr 221140W - Strugi)
10.	220811W	Wczasowa	Huta Mińska	dr. wojewódzka nr 802 – Marianka – Zakole Wiktorowo – dr. gminna nr 220808W (Barcząca)
		Wspólna	Marianka	
		Wspólna	Stare Zakole	
		Szkolna		
		Sportowa	Zakole Wiktorowo	
Jasna	Barcząca			
11.	220812W	Długa	Budy Barcząckie	Budy Barcząckie, ul. Długa (od dr. powiatowa nr 2230W do gr. gminy Ceglów)
12.	220813W	Miodowa	Marianka	dr. gminna nr 220811W- Marianka – Chmielew – dr. gminna nr 220808W
		Droga bez nazwy	Chmielew	
13.	220814W	Wojska Polskiego	Kolonia Janów	dr. krajowa nr 2 – Kolonia Janów – Budy Barcząckie - dr. gminna nr 220812W
		Lotnicza (odcinek do dr. gminna nr	Budy Barcząckie	

		220812W)		
14.	220815W	Piękna	Nowe Osiny	dr. krajowa nr 2 – Nowe Osiny – Stara Niedziałka – dr. powiatowa nr 2227W
		Św. Józefa		
		Natolin (odcinek)	Stara Niedziałka	
		Jabłoniowa		
15.	220816W	Miodowa	Nowe Osiny	dr. krajowa nr 2 – Osiny – dr. gminna nr 220815W (Nowe Osiny)
		Wiejska	Osiny	
16.	220817W	Koszykowa	Wólka Mińska	dr. gminna nr 220821W (Karolina) – dr. powiatowa nr 2223W –Wólka Mińska – Królewiec – dr. krajowa nr 50 (Arynów)
		Prosta		
		Wspólna	Królewiec	
		Droga bez nazwy	Arynów	
17.	220818W	Kościelna	Brzóże	dr. krajowa nr 50 – Brzóże – Żuków – dr. powiatowa nr 2219W (Cyganka)
		Droga bez nazwy	Żuków	
18.	220819W	Długa	Brzóże	d. krajowa nr 50 – Brzóże – Dłużka – Karolina – Stara Niedziałka – dr. powiatowa nr 2227W
		Droga bez nazwy	Dłużka Karolina	
		Długa	Stara Niedziałka	
19.	220820W	Leśna	Brzóże	dr. gminna nr 220806W – Brzóże – pod ładzynie – pod Borkiem – Borek Miński - dr. powiatowa nr 2223W
		Północna		
		Droga bez nazwy	Borek Miński	
20.	220821W	Droga bez nazwy	Dłużka	gr. gminy Jakubów (Leontyna) – Dłużka i dr. powiatowa nr 2227W – Karolina (ul. Główna) – droga serwisowa SL-07 (A2 obwodnica Mińska Mazowieckiego)
		Główna (odcinek do drogi serwisowej)	Karolina	
21.	220822W	Kościelna	Królewiec	Królewiec, ul. Kościelna (od dr. gminna nr 220817W do gr. miasta Mińsk Mazowiecki)
22.	220823W	Boczna	Królewiec	Królewiec, ul. Boczna (od dr. gminna nr 220817W do gr. miasta Mińsk Mazowiecki)
23.	220824W	Droga bez nazwy	Arynów	Stojadła, ul. Stanisławowska – przejazd PKP (LK13) – Arynów
24.	220825W	Słoneczna	Stojadła	Stojadła, ul. Słoneczna (od dr. krajowa nr 2 (Stojadła) - do dr. gminna nr 220824W)
25.	220826W	Mińska	Stojadła	Stojadła, ul. Mińska (Od Stojadła, ul. Stanisławowska do gr. miasta Mińsk Mazowiecki)
26.	220827W	Szkolna	Huta Mińska	dr. wojewódzka nr 802 (Huta Mińska) – Cielechowizna – Chochół
		Droga bez nazwy	Cielechowizna	
		Szkolna	Gliniak	
		Droga bez nazwy	Chochół	
27.	220828W	Mazowiecka	Gliniak	Gliniak, ul. Mazowiecka (od dr. gminna nr 220827W– do gr. miasta Mińsk Mazowiecki)
28.	220829W	Spacerowa	Gliniak	Gliniak, ul. Spacerowa (od dr. gminna nr 220828W do gr. miasta Mińsk Mazowiecki)

29.	220830W	Łąkowa	Zamienie	dr. krajowa nr 50 (Zamienie) – Tartak – Gliniak, ul. Długa – dr. gminna nr 220828W
		Graniczna	Maliszew	
		Letniskowa		
		Droga bez nazwy	Tartak	
		Długa	Chochół	
30.	220831W	Osiedlowa	Targówka	dr. powiatowa nr 2230W – Targówka, ul. Osiedlowa – Nowe Osiny, ul. Jesionowa – dr. krajowa nr 2
		Jesionowa	Nowe Osiny	
31.	220832W	Droga bez nazwy	Grębiszew Wólka Łowiecka	dr. gminna nr 220804W (Maliszew) – Wólka Łowiecka – dr. powiatowa nr 2245W
32.	220833W	Droga bez nazwy	Janów	dr. krajowa nr 2 (Janów) - Budy Janowskie - Anielew - dr. gminna nr 220812W (Budy Barcząckie)
		Akacyjowa	Budy Janowskie	
		Pałacowa	Anielew	
		Kresowa (odcinek)	Budy Barcząckie	
33.	220834W	Wschodnia	Janów	dr. krajowa nr 2 – Janów, ul. Wschodnia, ul. Górna – dr. gminnej nr 220835W
		Górna		
34.	220835W	Brzozowa (odcinek)	Anielew	dr. gminna nr 220835W – Dziękowizna-dr. krajowa nr 2 – Janów- droga gminna nr 220834W
		Majowa	Dziękowizna	
		Ks. Antoniego Tyszki (odcinek)		
		Szkolna	Janów	
35.	220836W	Droga bez nazwy	Ignaców	dr. krajowa nr 2-Ignaców PGR
36.	220837W	Ks. Antoniego Tyszki (odcinek)	Dziękowizna	dr. gminna nr 220833W - Dziękowizna - dr. gminna nr 220836W (Ignaców)
37.	220838W	Leśna	Zamienie	Zamienie, ul. Leśna (od dr. gminna nr 220208W) gr. gminy Dębe Wielkie do dr. gminna nr 220801W (Zamienie)
38.	220839W	Jaśminowa	Budy Janowskie	Budy Janowskie, ul. Jaśminowa (od dr. gminna nr 220814W do dr. gminnej nr 220835W)
39.	220840W	Akacyjowa	Anielew	Anielew, ul. Akacyjowa (od dr. gminnej nr 220814 do dr gminnej nr 220835W)
40.	220841W	Wspólna	Janów	dr. krajowej nr 2 – Janów, ul. Wspólna, ul. Słoneczna – dr. gminnej nr 220835W
		Słoneczna		
41.	220842W	Droga bez nazwy	Kluki	Kluki – Przejazd PKP (LK nr 13) - Prusy
		Droga bez nazwy	Prusy	
42.	Bez numeru	Rozwojowa	Grębiszew	Grębiszew, ul. Rozwojowa
43.	Bez numeru	Wspólna	Stare Zakole	Stare Zakole, ul. Wspólna (od dr. powiatowej nr 2230W do dr. gminnej nr 220811W)
44.	Bez numeru	Krótka	Stojadła	Stojadła, ul. Krótka

45.	Bez numeru	Ogrodowa	Stojadła	Stojadła, ul. Ogrodowa
46.	Bez numeru	Wiśniowa	Stojadła	Stojadła, ul. Wiśniowa
47.	Bez numeru	Kwiatowa	Stojadła	Stojadła, ul. Kwiatowa
48.	Bez numeru	Południowa	Stojadła	Stojadła, ul. Południowa
49.	Bez numeru	Strażacka	Stojadła	Stojadła, ul. Strażacka
50.	Bez numeru	Szkolna	Stojadła	Stojadła, ul. Szkolna
51.	Bez numeru	Polna	Stojadła	Stojadła, ul. Polna
52.	Bez numeru	Wspólna	Stojadła	Stojadła, ul. Wspólna
53.	Bez numeru	Książęca	Stojadła	Stojadła, ul. Książęca
54.	Bez numeru	Kołbielska	Stojadła	Stojadła, ul. Kołbielska
55.	Bez numeru	Stanisławowska	Arynów	Stanisławowska ul. Stanisławowska
56.	Bez numeru	Sosnowa	Stare Zakole	Stare Zakole, ul. Sosnowa (od ul. Wspólnej do granicy działki nr ewid. 150 w Starym Zakolu)

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki zlokalizowanych jest ok. 135 km dróg publicznych, w tym:

- drogi krajowe – ok. 26 km
- drogi wojewódzkie – ok. 5 km,
- drogi powiatowe – ok. 24 km,
- drogi gminne – ok. 80 km.

2.2. Sieć kolejowa

Przez gminę Mińsk Mazowiecki przebiegają dwie linie kolejowe:

- Linia kolejowa nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol, która stanowi fragment międzynarodowej linii E20;
- Linia kolejowa nr 13 Krusze-Pilawa, na której na odcinku Krusze-Mińsk Mazowiecki odbywa się jedynie ruch towarowy. Od stacji Mińsk Mazowiecki do Pilawy kursują pociągi pospieszne i międzynarodowe.

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki znajduje się jedna stacja kolejowa – Barcząca. W najbliższej okolicy gminy położone są cztery stacje – Wrzosów, Mińsk Mazowiecki, Mińsk Mazowiecki Anielina, Mienia.

2.3. Ograniczenia w zagospodarowaniu

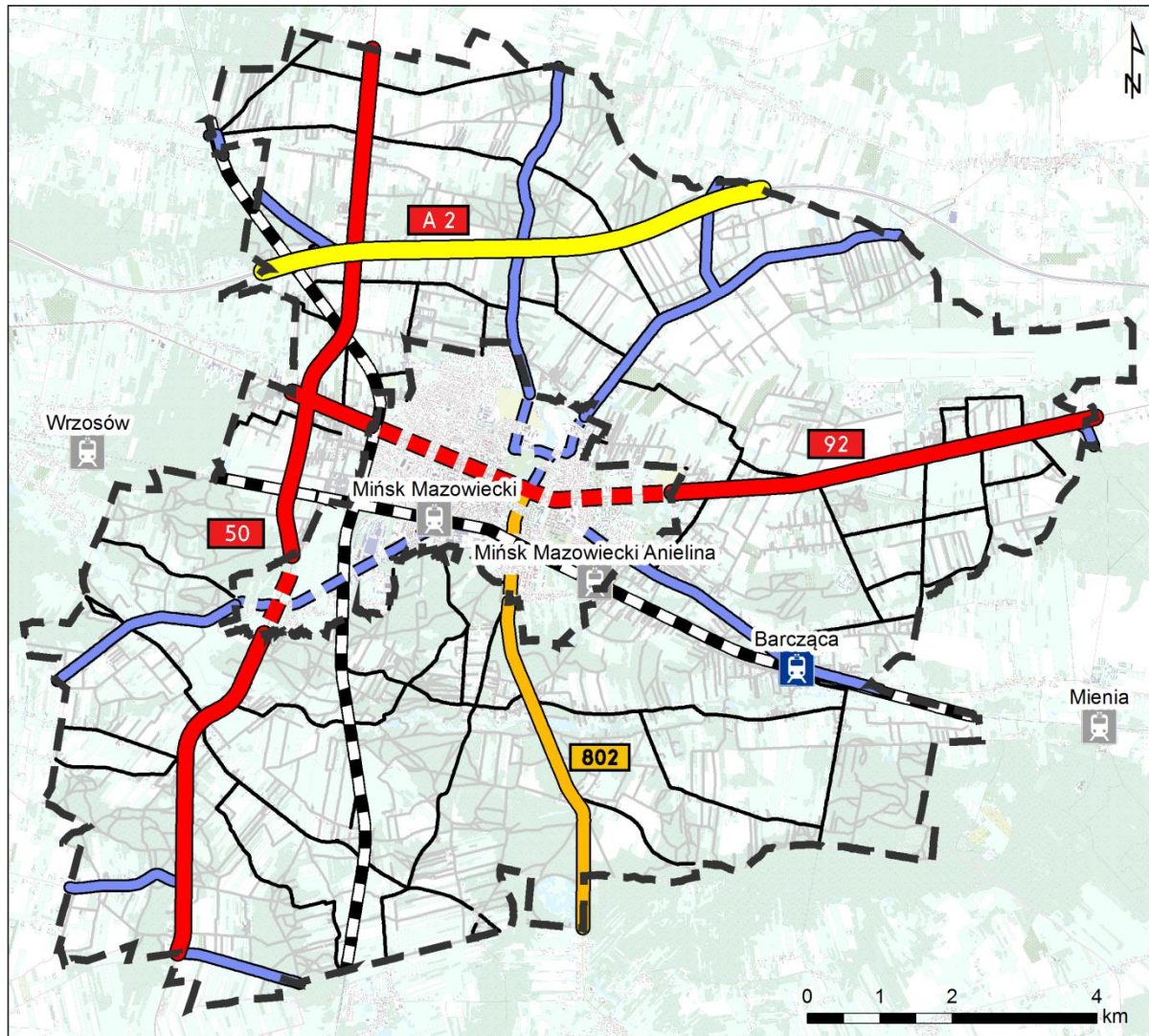
- Przebieg autostrady A2, dróg krajowych nr 50 i 92 oraz drogi wojewódzkiej nr 802 powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również








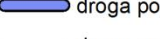
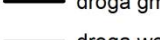
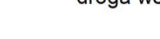
z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, szczególnie w zakresie odległości budynków od dróg;

- Przez teren gminy przebiegają linie kolejowe nr 2 i 13, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Rysunek 15 Infrastruktura drogowa i kolejowa

źródło: opracowanie własne na podstawie BDOT10k



	granica administracyjna gminy Mińsk Mazowiecki		autostrada
	stacja kolejowa na terenie gminy		droga krajowa
	stacja kolejowa poza terenem gminy		droga wojewódzka
	tory kolejowe		droga powiatowa
			droga gminna
			droga wewnętrzna

3. Infrastruktura techniczna

3.1. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki działają trzy stacje uzdatniania wody:

- Stacja Uzdatniania Wody w Janowie zmodernizowana w 2018 r.
- Stacja Uzdatniania Wody w Królewcu zmodernizowana w 2024 r.
- Stacja Uzdatniania Wody w Zamieniu zmodernizowana w 2023 r.

Na koniec 2024 r. sieć wodociągowa posiadała długość 251,7 km. Odsetek ludności korzystającej z instalacji wodociągowej wynosi 99,4%⁴, co stanowi prawie wszystkich mieszkańców gminy Mińsk Mazowiecki.

3.2. Odprowadzanie ścieków

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki działa jedna oczyszczalnia ścieków, która obsługuje jedynie szkołę podstawową i dom nauczyciela w miejscowości Brzóze. Do kwietnia 2024 r. istniała oczyszczalnia ścieków w Janowie, jednak została odłączona w związku z podłączeniem do gminnej sieci sanitarnej. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi 141,6 km. Odsetek ludności korzystającej z instalacji kanalizacyjnej wynosi 51%⁵, co stanowi prawie połowę mieszkańców gminy Mińsk Mazowiecki. Pozostali mieszkańcy w większości przypadków odprowadzają ścieki do opróżnianych okresowo zbiorników bezodpływowych.

3.3. Gospodarka odpadami

Dla gminy Mińsk Mazowiecki został sporządzony Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Mińsk Mazowiecki, który został przyjęty Uchwałą Nr XIV.198.2025 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 października 2025 r. w sprawie podjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Mińsk Mazowiecki. Zgodnie z regulaminem właściciele nieruchomości są zobowiązani do utrzymania czystości i porządku poprzez prowadzenie selektywnego zbierania i przekazywania odpadów komunalnych z podziałem na odrębne frakcje.

W gminie Mińsk Mazowiecki w 2024 r. zebrano ogółem 5 676,55 t odpadów, z czego zmieszanych odpadów było 2 285,43 t, a odpadów zebranych selektywnie 3 391,12 t, co stanowiło ok. 59,7% ogółu odpadów. Większość odpadów pochodziło z gospodarstw domowych⁶.

Na terenie gminy w dalszym ciągu wykorzystywane są wyroby azbestowe. Masa zinwentaryzowanych wyrobów azbestowych wynosi 6247 t, z czego unieszkodliwiono ok. 2331 t, a ok. 3916 t pozostało do unieszkodliwienia⁷.

3.4. Zaopatrzenie w gaz

Pod koniec roku 2024 na terenie gminy Mińsk Mazowiecki występowało 1494 czynnych przyłączy gazociągowych. Sieć gazowa posiada długość 91,89 km, na co składają się:

- gazociągi średniego ciśnienia,
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia,

⁴ Raport o Stanie Gminy Mińsk Mazowiecki za rok 2024

⁵ Raport o Stanie Gminy Mińsk Mazowiecki za rok 2024

⁶ GUS BDL, stan na 31.12.2024 r.

⁷ bazaazbestowa.gov.pl stan na 27.05.2026 r.

- gazociąg wysokiego ciśnienia (istniejący gazociąg krajowy DN100 Kołbiel – Stojadła).

Z sieci gazowej pod koniec roku 2024 r. zgodnie z danymi GUS korzystało 26,4% mieszkańców. Sieć zasilana jest ze stacji w Mińsku Mazowieckim oraz stacji podwyższonego średniego ciśnienia w miejscowości Królewiec.

3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki zlokalizowane jest pięć odcinków napowietrznych linii wysokiego napięcia WN 110 kV:

- Miłosna – Mińsk Mazowiecki (linia Nr1),
- Miłosna – Mińsk Mazowiecki (linia Nr2),
- Mińsk Mazowiecki – Mrozy – Kotuń – Siedlce,
- Elektrownia Kozienice – Garwolin – Pilawa – Mińsk Mazowiecki,
- Mińsk Mazowiecki – Świerk.

Linie te łączą się w położonej na terenie miasta Mińsk Mazowiecki stacji elektroenergetycznej 110/15 kV, która jest dużą stacją węzłową zasilającą energią elektryczną średniego napięcia 15 kV miasto i gminę Mińsk Maz. oraz gminy sąsiednie.

Na terenie gminy występują również lokalne sieci dystrybucyjne, których zadaniem jest zasilanie energią elektryczną niskiego napięcia 0,4 kV odbiorców jednej lub kilku wsi.

3.6. Ciepłownictwo

Dla gminy Mińsk Mazowiecki został sporządzony Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Mińsk Mazowiecki, który został przyjęty Uchwałą Nr VII.70.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przyjęcia „Programu Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Mińsk Mazowiecki”. Zgodnie z przeprowadzoną analizą w programie na terenie gminy dominują indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło wykorzystujące nośniki energii w postaci paliw stałych (przede wszystkim węgiel kamienny, miąż węglowy). Na podstawie ankiety wskazano strukturę ogrzewania budynków mieszkalnych:

- 66% kocioł na węgiel,
- 15% ogrzewanie gazowe,
- 14% piec opalany drewnem,
- 3% kocioł olejowy,
- 2% ogrzewanie elektryczne.

W programie zdiagnozowano, że największy udział w emisji CO₂ oraz innych zanieczyszczeń do powietrza na terenie gminy ma emisja z ogrzewania budynków. Jako główne problemy wskazano stosowanie węgla kamiennego i drewna jako głównych nośników energii oraz niedostateczna efektywność energetyczna budynków. W zakres rozwiązań programu wchodzi:

- Podłączenie do sieci ciepłowniczej,

- Wymiana źródła energii cieplnej na energooszczędne i ekologiczne,
- Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii – kolektory słoneczne i pompy ciepła,
- Termomodernizacja budynków,
- Edukacja ekologiczna mieszkańców.

Dla mieszkańców gminy dostępny jest również ogólnopolski program dopłat do wymiany starych pieców i docieplenia domów jednorodzinnych „Czyste Powietrze”.

3.7. Odnawialne źródła energii

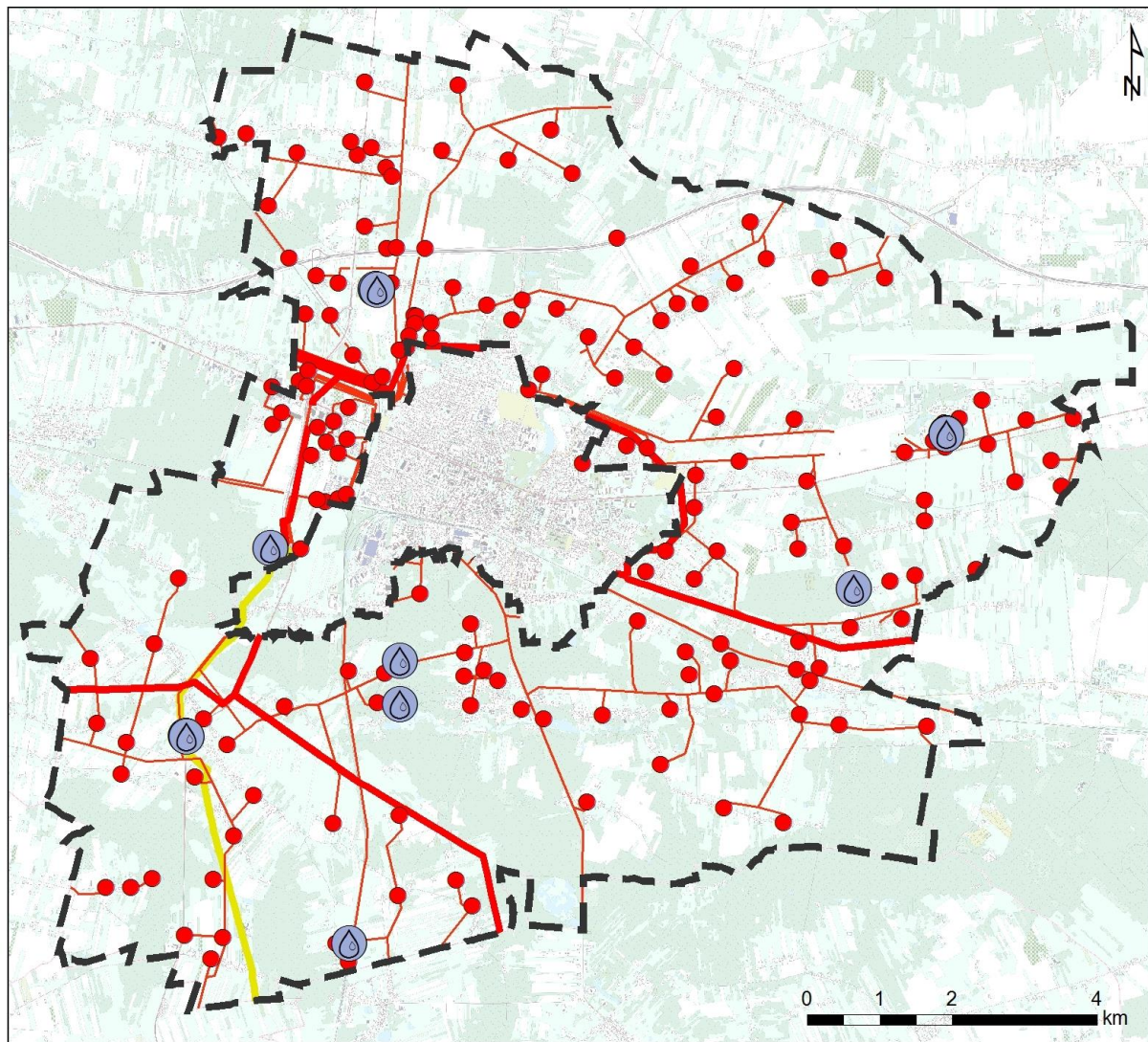
Na terenie gminy nie ma zlokalizowanych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020 gmina Mińsk Mazowiecki przystąpiła do realizacji projektu pn. „Odnawialne źródła energii w gminie Mińsk Mazowiecki”. W toku postępowania przetargowego wyłoniono wykonawcę robót polegających na wykonaniu prac projektowych, zakupie, dostawie i montażu powietrznej pompy ciepła do podgrzewania ciepłej wody użytkowej.

3.8. Ograniczenia w zagospodarowaniu

- Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, od którego obowiązuje strefa kontrolowana o ograniczonym użytkowaniu i o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi – Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- Ze względu na przebieg przez teren gminy linii elektroenergetycznych 110 kV występuje ograniczenie w użytkowaniu terenów znajdujących się w pasie technologicznym od tych linii o szerokości 36 m (po 18 m od osi linii w obie strony). W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rysunek 16 Infrastruktura techniczna

źródło: opracowanie własne na podstawie BDOT10k



Na terenie gminy Mińsk mazowiecki występują tereny z ograniczeniami zabudowy, wynikającymi z:

- terenów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- stref sanitarnych wokół cmentarzy 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, obszarów ujętych w rejestrze zabytków i ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych;

- terenów przyległych do lasów (na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- przebiegu autostrady, dróg krajowych i wojewódzkich, z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;
- lokalizacji linii kolejowych, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- terenów zagrożenia powodzią, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i pasy od stopy wału, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- pasów technologicznych wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej oraz ich stref ochronnych;
- powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki.

XXIV. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. W audycie krajobrazowym wskazano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego (w tym na obszarze gminy Mińsk Mazowiecki) oraz lokalizację krajobrazów priorytetowych⁸. Ponadto zidentyfikowano zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki zidentyfikowano łącznie trzy typy krajobrazu, w tym pięć podtypów, które zaprezentowano w tabeli 9 oraz na rysunku 16. Spośród zidentyfikowanych krajobrazów żaden nie został uznany za krajobraz

⁸ Krajobraz może być wskazany jako krajobraz priorytetowy, jeżeli jest szczególnie cenny ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, a także spełnia co najmniej jedno z kryteriów, tj. unikatowość występowania, reprezentatywność, dotychczasowej ochrony prawnej, ważności krajobrazu.

priorytetowy.

W tabeli 10 zawarto wykaz rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu.

Tabela 9. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

typ, podtyp krajobrazu	typ rzeźby terenu	kod krajobrazu	zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste	14-318.79-121	-
	Krajobrazy faliste	14-318.79-122	D.1.1. Hałas komunikacyjny i przemysłowy (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)
	Krajobrazy faliste	14-318.79-125	A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie (Zagrożenia potencjalne, duże) E.1.1. Zagrożenie powodziowe (Zagrożenia potencjalne, niewielkie)
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-079	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-080	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) E.1.1. Zagrożenie powodziowe (Zagrożenia potencjalne, niewielkie)
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-081	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury techniczne (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-084	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-085	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-090	-
3. Leśne	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-055	-

typ, podtyp krajobrazu	typ rzeźby terenu	kod krajobrazu	zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
3b. Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-057	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-059	E.1.1. Zagrożenie powodziowe (Zagrożenia potencjalne, niewielkie)
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-061	-
6. Wiejskie 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	Krajobrazy faliste	14-318.79-052	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)
	Krajobrazy faliste	14-318.79-055	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej (Zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu) A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie (Zagrożenia potencjalne, duże) E.1.1. Zagrożenie powodziowe (Zagrożenia potencjalne, niewielkie)
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-029	-
6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-035	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) A.1.7. Erozja gleb (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie (Zagrożenia potencjalne, duże)

typ, podtyp krajobrazu	typ rzeźby terenu	kod krajobrazu	zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
6. Wiejskie 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-040	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) D.1.1. Hałas komunikacyjny i przemysłowy (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)
8. Podmiejskie i osadnicze 8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-046	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-047	-
8. Podmiejskie i osadnicze 8d. Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-050	D.1.1. Hałas komunikacyjny i przemysłowy (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)
9. Miejskie 9b. Miejscowości o charakterze współczesnym	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-052	D.1.1. Hałas komunikacyjny i przemysłowy (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) D.3.2. Zanieczyszczenie powietrza (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)
12. Przemysłowe i energetyczne 12a. Duże kompleksy przemysłowe	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-001	-
14. Komunikacyjne 14a. Węzły komunikacyjne i transportowe	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-006	-

typ, podtyp krajobrazu	typ rzeźby terenu	kod krajobrazu	zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
14. Komunikacyjne 14b. Kompleksy lotniskowe	Krajobrazy pagórkowate	14-318.92-007	-

Rysunek 1. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

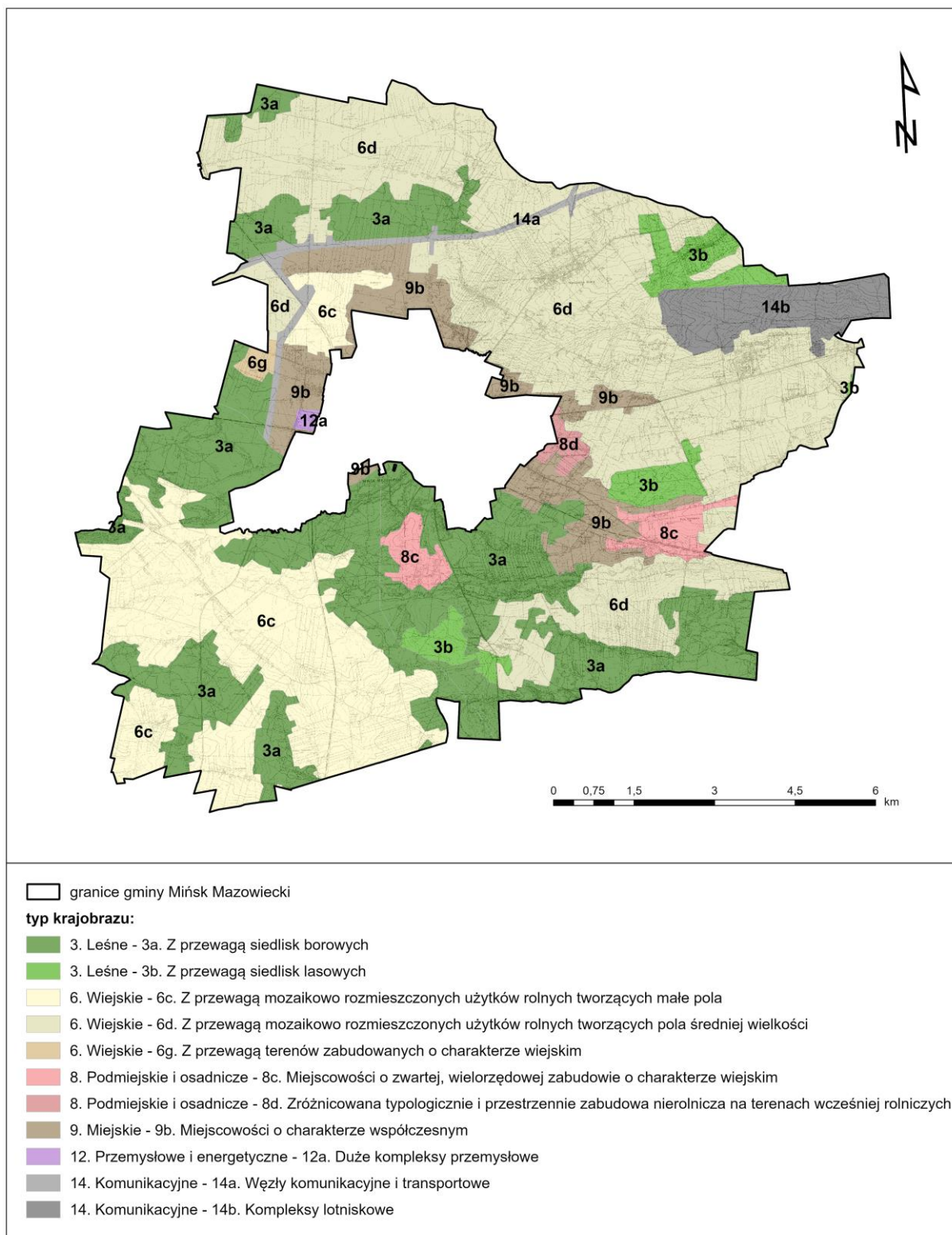


Tabela 10. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu (kody krajobrazu zgodne z kolejnością w tabeli 9)

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

Kod krajobrazu	14-318.79-121				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb I-III 	<ul style="list-style-type: none"> Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej 	<ul style="list-style-type: none"> Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności 	

Kod krajobrazu	14-318.79-122				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających 	<ul style="list-style-type: none"> Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej 	<ul style="list-style-type: none"> Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności Stosowanie rozwiązań 	

<p>wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje</p> <ul style="list-style-type: none"> Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III 			<p>oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań</p>	<p>niwelujących uciążliwości akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych</p>	
--	--	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.79-125				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Utrzymanie szlaków migracji zwierząt Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III 	<ul style="list-style-type: none"> Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej Ograniczanie niekorzystnego wpływu inwestycji liniowych na zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych 	<ul style="list-style-type: none"> Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych 	

Kod krajobrazu	14-318.92-079				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej 	<ul style="list-style-type: none"> Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenu 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności 	

Kod krajobrazu	14-318.92-080				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem 	<ul style="list-style-type: none"> Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego 	<ul style="list-style-type: none"> Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Ustanawianie form ochrony zabytków 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt 	

<ul style="list-style-type: none"> walorów przyrodniczo-krajobrazowych Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych 	<p>wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi</p>	<ul style="list-style-type: none"> Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo 	
--	--	---	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.92-081				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej 	<ul style="list-style-type: none"> Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenu 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo 	

Kod krajobrazu	14-318.92-055				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej 	<ul style="list-style-type: none"> Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności 	

Kod krajobrazu	14-318.92-057				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu 	<ul style="list-style-type: none"> Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej 	<ul style="list-style-type: none"> Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności 	

<ul style="list-style-type: none"> Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 					
---	--	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.92-059				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych 	<ul style="list-style-type: none"> Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności 	

Kod krajobrazu	14-318.79-052				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem 	<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych Rozwój odnawialnych źródeł energii z 	<ul style="list-style-type: none"> Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi 	<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływanie w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań 	

<p>walorów przyrodniczo-krajobrazowych</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne 	<p>uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz</p>		<p>dotyczących obszarów i obiektów chronionych</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<p>między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności</p> <ul style="list-style-type: none"> • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo 	
---	--	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.79-055				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technik łagodzących niekorzystny efekt barier ekologicznych • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych 	<ul style="list-style-type: none"> • Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i 	

<p>wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji</p> <ul style="list-style-type: none"> Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje 				<p>krajobrazowo</p> <ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych 	
---	--	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.92-035				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie 	<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz Odpowiednie gospodarowanie gruntami będącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych i obszarowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technik łagodzących niekorzystny efekt barier ekologicznych 	<ul style="list-style-type: none"> Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenu 	<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływanie w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań Monitoring procesów osuwiskowych 	<ul style="list-style-type: none"> Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych 	

utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego					
<ul style="list-style-type: none"> Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych 					

Kod krajobrazu	14-318.92-040				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie zadrzewień, enklaw leśnych i łąkowych, cieków i zbiorników wodnych Zachowanie zwartej charakteru zabudowy w jednostkach osadniczych Rozwój indywidualnych odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny nieużytkowane rolniczo, położone poza zwartą zabudową Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenu 	<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe Rozwój mikro- i małej retencji wodnej poprzez m.in. zatrzymanie wód opadowych Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwość akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych 	

Kod krajobrazu	14-318.92-046				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie zadrzewień, enklaw leśnych, cieków i zbiorników wodnych Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem 		<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie mało przekształconych antropogenicznie siedlisk 	

<ul style="list-style-type: none"> Kształtowanie zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych Wykorzystanie i zwiększanie lokalnego potencjału do świadczenia usług ekosystemowych 		<ul style="list-style-type: none"> obszarów podlegających ochronie Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> przyrodniczych w celu zachowania różnorodności biologicznej Rozwój mikro- i małej retencji wodnej poprzez m.in. zatrzymanie wód opadowych Ochrona lokalnych powiązań przyrodniczych na obszarze zabudowanym z systemem ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym 	
---	---	--	---	---	--

Kod krajobrazu	14-318.92-047				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy Kształtowanie zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie zadrzewień, enklaw leśnych, cieków i zbiorników wodnych Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych Wykorzystanie i zwiększanie lokalnego potencjału do świadczenia usług ekosystemowych 		<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływanie w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie mało przekształconych antropogenicznie siedlisk przyrodniczych w celu zachowania różnorodności biologicznej Rozwój mikro- i małej retencji wodnej poprzez m.in. zatrzymanie wód opadowych Ochrona lokalnych powiązań przyrodniczych na obszarze zabudowanym z systemem ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym 	

<p>tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</p> <ul style="list-style-type: none"> Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 					
--	--	--	--	--	--

Kod krajobrazu	14-318.92-050				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy Zachowanie różnorodności fizjonomii krajobrazu Kształtowanie zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko i ludzi Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> Zagospodarowanie terenu z dużym udziałem różnorodności zieleni Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych Wykorzystanie i zwiększanie lokalnego potencjału do świadczenia usług ekosystemowych 	<ul style="list-style-type: none"> Przywracanie wartości użytkowych terenom zdegradowanym, w tym poprzez wykorzystanie różnorodności zieleni 	<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływanie w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie mało przekształconych antropogenicznie siedlisk przyrodniczych Rozwój mikro- i małej retencji wodnej poprzez m.in. zatrzymanie wód opadowych Ochrona lokalnych powiązań przyrodniczych na obszarze zabudowanym z systemem ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwość akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych 	

Kod krajobrazu	14-318.92-052				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie, kształtowanie i tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni oraz 	<ul style="list-style-type: none"> Przywracanie wartości użytkowych terenom zdegradowanym, w tym poprzez wykorzystanie 	<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływanie w stosunku do obiektów i 	<ul style="list-style-type: none"> Zachowanie obszarów pełniących funkcje 	

<ul style="list-style-type: none"> Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretenencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko Ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i ludzi Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> ochrona wód z obudową biologiczną Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych Zachowanie, ochrona i ekspozycja cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei 	<p>różnorodności zieleni</p>	<ul style="list-style-type: none"> obszarów podlegających ochronie Monitoring poziomu zanieczyszczenia powietrza Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<p>przyrodnicze w mieście</p> <ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie zróżnicowania ekologicznego oraz lokalnych powiązań przyrodniczych Zwiększanie wykorzystania wód opadowych poprzez rozwój mikro- i małej retencji wodnej Zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwości akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych 	
---	--	------------------------------	---	--	--

Kod krajobrazu	14-318.92-006				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Dbłość o estetykę tras i węzłów komunikacyjnych Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie istniejącej zieleni izolacyjnej, osłonowej i ozdobnej oraz zwiększanie powierzchni pokrytych roślinnością z wykorzystaniem szarej infrastruktury Tworzenie zielonych korytarzy poprzez zapewnienie roślinności, zwłaszcza wysokiej, wzdłuż tras komunikacyjnych. Zapobieganie dewastacji i degradacji powierzchni ziemi m. in. poprzez stosowanie 	<ul style="list-style-type: none"> Konserwacja, naprawa i modernizacja istniejącej infrastruktury, uwzględniająca aspekty ekologiczne, estetyczne i społeczne 	<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie monitoringu środowiska, w tym w zakresie oddziaływania akustycznego Ustanawianie form ochrony zabytków Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie 	<ul style="list-style-type: none"> Zachowanie powiązań szlaków migracyjnych fauny poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych 	

<ul style="list-style-type: none">• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	rozwiązań technicznych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze		działań		
---	--	--	---------	--	--

XXV. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Mińsk Mazowiecki sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do Planu Ogólnego Gminy Domanice (Budplan Sp.z o.o., 2024) przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu

1. Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów zabudowy wzdłuż dróg;
 - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków;
 - ograniczenia dla lokalizacji tuneli – zwarte obszary pokryte foliowymi tunelami tworzą fizyczną i behawioralną barierę dla przemieszczania

zwierząt;

- zachowanie wszelkich płatów lasów, zadrzewień, oczek śródpolnych, alei drzew wzdłuż dróg;
- ochrona ekosystemów leśnych poprzez:
 - ograniczenie do minimum przeznaczania terenów leśnych na inne cele;
 - stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
- ochrona cennych zbiorowisk o charakterze naturalnym i seminaturalnym:
 - ograniczenie lub eliminacja procesów sukcesji – wycinanie i karczowanie podrostów drzew w okresie wiosennym, karczowanie karp korzeniowych;
 - zachowanie stanu siedlisk poprzez ich ekstensywne użytkowanie kośno-pastwiskowe;
 - utrzymanie powierzchni trwałych użytków zielonych i elementów krajobrazu nieużytkowanych rolniczo – zakaz przeorywania, wałowania, stosowania ścieków i osadów ściekowych, stosowania wypasu i nawożenia;
- ochrona siedlisk i utrzymanie żerowisk zwierząt:
 - koszenie i odkrzaczanie terenów łąk w dolinach rzecznych;
 - działania indywidualne w zakresie zachowania siedlisk konkretnych gatunków zwierząt wskazane w planie zadań ochronnych obszaru Natura 2000 na terenie objętym opracowaniem;
- wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki, jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo:
 - ograniczenie przeznaczania działek leśnych pod zabudowę, w przypadku zabudowy – dążenie do ograniczania wycinki drzewostanu, wydzielania dużych działek, określenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, budowę ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki;
- w granicach administracyjnych gminy występują obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych:
 - dla terenów w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy zawarte w Uchwale nr 125/19 Sejmiku Województwa

Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- dla rezerwatu przyrody Bagno Pogorzel obowiązują zakazy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz zadania ochronne ustanowione Zarządzeniem Nr 43 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Bagno Pogorzel”;
- dla pomników przyrody obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz Rozporządzeniem Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu mińskiego.

2. Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
 - zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną;
 - popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
 - w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej;
 - w obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;

3. Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w

sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;

- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:
 - w terenach zwartej zabudowy, w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej;
 - w dolinach rzecznych, w enklawach leśnych, w granicach korytarzy ekologicznych;

4. Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

- uregulowanie gospodarki ściekowej obszaru gminy poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych,
- zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu,
 - dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych;

5. Wskazania w zakresie ochrony gleb

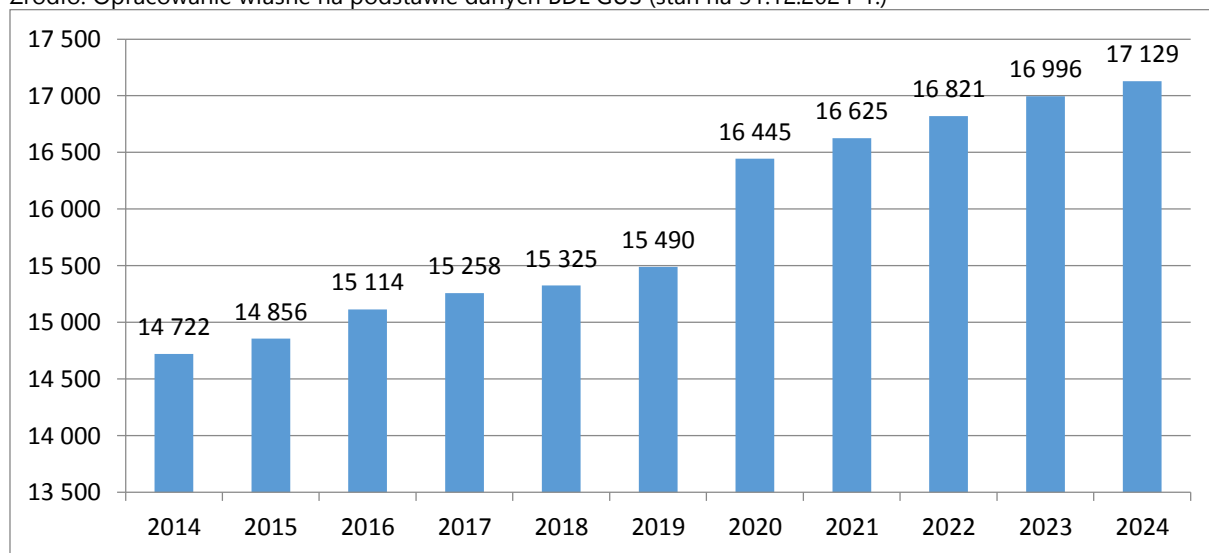
- ochrona kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy III (chronione).

XXVI. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Struktura demograficzna gminy Mińsk Mazowiecki w XXI wieku kształtowała się stabilnie do 2019 roku, kiedy to liczba mieszkańców wyniosła 15 490 osób. Do tego czasu liczba mieszkańców stopniowo rosła. W latach 2019-2020 miał miejsce największy wzrost liczby mieszkańców o 955 osób, w wyniku czego w 2020 r. liczba mieszkańców wynosiła 16 445. Od tamtego czasu liczba mieszkańców gminy zaczęła ponownie stopniowo rosnąć, a na koniec 2024 roku wynosiła 17 129 osób (stan na 31.12.2024 r.).

Wykres 1 Liczba ludności w gminie Mińsk Mazowiecki w latach 2014-2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (stan na 31.12.2024 r.)



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 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

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.

1. Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 5 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Mińsk Mazowiecki w 2044 r. wynosić będzie 18 740 osób⁹.

$$M_{20} = 18\,740 + 18\,740 \times 5\% = \mathbf{19\,677\ os.}$$

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Mińsk Mazowiecki wynosi 613 853 m².

$$PUM_0 = \mathbf{613\,853\ m^2}$$

3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) 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.

⁹ Główny Urząd Statystyczny: Prognoza ludności na lata 2023-2060, Warszawa 2023

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie Mińsk Mazowiecki:

P_0 (2024)	P_{-10} (2014)	P_{-20} (2004)
35,8 m ² /os	28,8 m ² /os.	22,9 m ² /os.

$$P_{20} = 3 \times 35,8 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 28,8 \text{ m}^2/\text{os.} = 49,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 35,8 \text{ m}^2/\text{os.} - 22,9 \text{ m}^2/\text{os.} = 48,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru tj. wartość 49,8 m²/os.

4. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mińsk Mazowiecki (ZAP)

$$\text{ZAP} = 19\,677 \text{ os.} - \frac{613\,853 \text{ m}^2}{49,8 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 7\,351 \text{ os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mińsk Mazowiecki obliczone zgodnie ze wzorem z rozporządzenia wynosi 7 351 osób.

Zgodnie z §3 ust. 10 rozporządzenia POG: „**Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).**”

Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwałą Nr XIV.196.2025 z 23 października 2025 r. przyjęła Strategię Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025-2035.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025 – 2035:

- procesy społeczne, gospodarcze i demograficzne zachodzące obecnie na terenie gminy Mińsk Mazowiecki wskazują na znaczny wzrost zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie;
- gmina Mińsk Mazowiecki należy do aglomeracji warszawskiej i znajduje się w strefie oddziaływania stolicy – następuje napływ nowych mieszkańców z Warszawy, którzy poszukują tańszych i bardziej przestronnych nieruchomości, z dobrymi połączeniami komunikacyjnymi drogowymi oraz kolejowymi z Warszawą;

- dynamiczny rozwój miasta Mińska Mazowieckiego, jego ograniczony zasób mieszkaniowy i rosnące ceny, wywołują presję suburbanizacyjną na tereny gminy Mińsk Mazowiecki;
- sytuacja migracyjna związana z wojną w Ukrainie, skutkuje osiedlaniem się uchodźców na terenie gminy Mińsk Mazowiecki;
- walory przyrodnicze gminy Mińsk Mazowiecki, powodują że ludność chętnie osiedla się na jej terenach, szukając spokoju i bliskości natury;
- wzrost popularności pracy w formule zdalnej, skutkuje przeprowadzeniem się ludności na tereny oddalone od miejsca pracy, oferujące wysoką jakość życia i zamieszkania, takie jak gmina Mińsk Mazowiecki;
- dynamiczny rozwój gospodarczy i wysoka atrakcyjność inwestycyjna obszaru gminy Mińsk Mazowiecki, powoduje wzrost liczby miejsc pracy a co za tym, idzie potrzebę zapewnienia miejsca do zamieszkania w pobliżu miejsca zatrudnienia;
- istniejące na terenie gminy lotnisko, planowane do rozbudowy jako znaczącego ośrodka wojskowego, pociąga za sobą konieczność stworzenia miejsc do życia dla jego przyszłych pracowników oraz ich rodzin.

W związku z powyższym, na podstawie danych Urzędu Gminy i Starostwa Powiatowego, biorąc pod uwagę dynamiczny rozwój gminy, w Strategii Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025 – 2035 oszacowano, iż uśredniony coroczny wzrost liczby mieszkańców gminy Mińsk Mazowiecki kształtować się będzie na poziomie 1 320 mieszkańców rocznie, w związku z czym w perspektywie najbliższych dwudziestu lat przewiduje się wzrost liczby mieszkańców gminy Mińsk Mazowiecki o 26 400 osób.

W Strategii rekomenduje się w ramach realizacji celów strategicznych rozwoju dla Gminy Mińsk Mazowiecki, **uwzględnić przyjęte cele horyzontalne (w perspektywie 20 lat)** w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym m.in.: **wzrost liczby ludności gminy o ok. 26 tys. osób**. W projekcie strategii określono, że **w planie ogólnym zasadne jest uwzględnienie określonego w strategii zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową** ujętego w powyższych długookresowych perspektywach rozwojowych gminy.

Zgodnie z §3 ust. 10 rozporządzenia POG, biorąc pod uwagę szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określone w Strategii Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025 – 2035, **w planie ogólnym określa się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynoszące 26 000 osób**.

ZAP = 26 000 os.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Mińsk Mazowiecki musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których **chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 18 200 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 33 800 os. (130% zapotrzebowania).**

CZĘŚĆ B.
USTALENIA PLANU
OGÓLNEGO GMINY
MIŃSK MAZOWIECKI

I. WPROWADZENIE

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, dalej u.p.z.p.) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych. Natomiast zgodnie z art. 13 h ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. w uzasadnieniu należy wyjaśnić sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

W planie ogólnym gminy Mińsk Mazowiecki **nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.**

II. STREFY PLANISTYCZNE

W ramach planu ogólnego określa się gminny katalog stref planistycznych. Strefy planistyczne wprowadzone w planie ogólnym gminy Mińsk Mazowiecki to:

Lp.	Nazwa strefy	Liczba stref	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
1	SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	5	3,6	0 (0,03)
2	SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	168	3773,4	35,6
3	SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	54	28,5	0,3
4	SU – STREFA USŁUGOWA	96	200,7	1,9
5	SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	8	75,9	0,7
6	SP – STREFA GOSPODARCZA	123	695,5	6,5
7	SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	22	66,3	0,6
8	SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA	13	113,2	1,1
9	SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI	17	101,6	1
10	SC – STREFA CMENTARZY	5	10,6	0,1
11	SO – STREFA OTWARTA	111	5349,2	50,4
12	SK – STREFA KOMUNIKACYJNA	13	190,8	1,8
	SUMA	635	10609,3	100,0

Plan ogólny **nie wyznacza na terenie gminy Mińsk Mazowiecki strefy SG** - strefa górnictwa.

Zgodnie z Art. 13d ust. 1 u.p.z.p. w pierwszej kolejności wyznaczono strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową uwzględniając: obszary, dla których obowiązujące plany miejscowe określają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej (w tym letniskowej) lub zagrodowej oraz wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obszary uzupełnienia zabudowy.

Suma chłonności stref: SW, SJ i SZ, wyznaczonych na podstawie art. 13d ust. 1 u.p.z.p., jest większa niż 70% zapotrzebowania i mniejsza niż 130% zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mińsk Mazowiecki, stanowi ok. 78% zapotrzebowania. W związku z powyższym zgodnie z art. 13d ust. 2, 3 u.p.z.p., wyznaczono strefy z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) również poza strefami wyznaczonymi zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p. Suma chłonności wszystkich wyznaczonych stref SW, SJ, SZ, nie przekracza 130% zapotrzebowania, stanowi ok. 103% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mińsk Mazowiecki. Nowe strefy SW, SJ, SZ, poza tymi wyznaczonymi zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p., stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zostały wyznaczone uwzględniając: strategię rozwoju gminy, zidentyfikowane zapotrzebowanie, złożone wnioski, zaobserwowany ruch budowlany i kierunki rozwoju zabudowy, zachodzące zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, występujące uwarunkowania, plany inwestycyjne, dokumenty nadrzędne, obowiązujące przepisy prawa oraz procedowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wskazać należy, iż zgodnie z władztwem planistycznym gminy część terenów, dla których plany miejscowe wskazują możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej w planie ogólnym nie została objęta strefą planistyczną SW, SJ, SZ. W miejscach, gdzie obecnie występuje mozaika zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, a plany miejscowe umożliwiają dalszy rozwój tych funkcji, ze względu na celowość ograniczenia konfliktów społeczno-przestrzennych wyznaczono strefy SU lub SP. Część terenów mieszkaniowych z obowiązujących planów miejscowych przeznaczono pod inne strefy zgodnie z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenów lub zidentyfikowanymi potrzebami (w tym strefy SU, SP, SR, SN, SK). Dokonano również korekt zasięgów terenów mieszkaniowych i zagrodowych dostosowując do istniejących podziałów i uwarunkowań. Zrezygnowano również z wyznaczenia stref pod zabudowę mieszkaniową, na obszarach dotychczas niezabudowanych, gdzie występują uzasadnione przyczyny, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, które ograniczają lub uniemożliwiają zagospodarowanie pod funkcje mieszkaniową, w tym między innymi: obszary zakazu zabudowy wyznaczone na części obszaru chronionego krajobrazu, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary lasów i ich bezpośredniego sąsiedztwa, obszary cenne przyrodniczo, obszary oddziaływania dróg wyższych klas, infrastruktury technicznej oraz terenów zamkniętych, a także projekt budowy obwodnicy Kołbieli w ciągu DK50.

1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną				
profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SW	2	50	15	25
2SW	3	60	18	30
3SW-5SW	1,5	50	12	30

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **została wyznaczona** głównie w granicach terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych Janów, Gliniak, Królewiec. Strefa 5SW w Janowie stanowi tereny dotychczas niezabudowane, znajdujące się w sąsiedztwie budynków komunalnych. W strefie w obrębie ewidencyjnym Gliniak (2SW) zlokalizowany jest istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny oraz działka dotychczas niezabudowana. Pozostałe strefy w obrębach ewidencyjnych Janów i Królewiec obejmują obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Strefy 1SW, 4SW zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących planów miejscowych (istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), strefy 2SW, 3SW zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nowe tereny zabudowy w strefach SW zostały wyznaczone zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami i planami inwestycyjnymi. Niezabudowany fragment strefy 2SW, znajduje się w zasięgu gruntów leśnych, w związku z czym w celu wyznaczenia na tym obszarze terenu zabudowy, konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na etapie planu miejscowego, a w przypadku braku uzyskania takiej zgody, pozostanie dotychczasowe leśne użytkowanie terenu.

Część stref SW wyznaczono poza istniejącą zabudową, obszarami ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy – jako nowe tereny budowlane. Zgodnie z Art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumą chłonności terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową lub

zagrodową, istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy.

Dla tej strefy określono **profil dodatkowy** zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Nie dopuszczono terenu handlu wielkopowierzchniowego.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla strefy **1SW** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną				
profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]

1SJ-8SJ	1,8	60	12	20
9SJ	0,9	45	12	20
10SJ-13SJ	0,9	45	12	30
14SJ	0,8	40	12	40
15SJ	0,8	45	9	30
16SJ	0,8	30	12	30
17SJ-19SJ	0,9	45	12	35
20SJ	0,8	50	12	40
21SJ-22SJ	0,9	45	12	40
23SJ-25SJ	0,8	45	12	40
26SJ-35SJ	0,8	45	9	40
36SJ-69SJ	0,8	40	12	40
70SJ-71SJ	0,8	40	9	40
72SJ	0,8	40	12	40
73SJ-83SJ	0,8	40	9	40
84SJ-85SJ	0,6	30	9	50
86SJ	0,8	45	9	30
87SJ	0,9	45	12	35
88SJ-101SJ	0,8	40	9	40
102SJ-104SJ	0,6	30	9	40
105SJ-107SJ	0,8	40	12	50
108SJ	0,6	40	12	50
109SJ	0,7	35	9	50
110SJ-117SJ	0,8	30	12	50
118SJ-120SJ	0,8	30	9	50
121SJ	0,7	30	12	50
122SJ	0,7	30	9	50
123SJ-125SJ	0,6	30	12	50
126SJ-165SJ	0,6	30	9	50
166SJ	0,6	30	12	40
167SJ-168SJ	0,8	40	12	40

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **została wyznaczona** głównie na podstawie obowiązujących planów miejscowych, w terenach które umożliwiają lokalizację zabudowy mieszkaniowej. Jest drugą co do zajmowanej powierzchni strefą (po strefie otwartej), obejmującą ok. 36% powierzchni obszaru objętego planem ogólnym gminy Mińsk Mazowiecki. Około 91% powierzchni stref SJ znajduje się w zasięgu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Około 76% powierzchni stref SJ zostało wyznaczonych zgodnie z przeznaczeniem z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiło realizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub letniskowej. Część stref SJ obejmuje tereny obowiązujących planów miejscowych,

gdzie ustalone jest inne przeznaczenie, w tym tereny usług, produkcji, infrastruktury, komunikacji, zieleni, wód i tereny rolne. Na obszarach poza obowiązującymi planami miejscowymi, wyznaczono strefy SJ na podstawie obszarów uzupełnienia zabudowy, istniejącej zabudowy oraz jako nowe tereny pod zabudowę. W związku z tym że strefy SJ są wielofunkcyjne obejmują również inne tereny wyznaczone w planach miejscowych niż zabudowa mieszkaniowa. Dotychczasowa zabudowa zagrodowa traci swój charakter i przyjmuje postać zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Biorąc pod uwagę postępującą zmianę charakteru zabudowy w gminie Mińsk Mazowiecki, zarówno istniejącej jak również projektowanej, a także zaobserwowane kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, na podstawie dokonanych analiz faktycznego zagospodarowania i użytkowania, część stref SJ wyznaczono w granicach gdzie obowiązujące plany wyznaczają tereny zabudowy zagrodowej. Obecnie procedowane są nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które wzięto pod uwagę przy wyznaczaniu nowych stref mieszkaniowych. Mała powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy wynika z wysokiego pokrycia obowiązującymi planami miejscowymi oraz z objęcia obszarów procedowanymi planami miejscowymi. Część stref SJ wyznaczono na podstawie istniejącej zabudowy. Nowe tereny zabudowy w strefach SJ zostały wyznaczone zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami społecznymi. Strefy SJ zostały wyznaczone tworząc zwarte wielofunkcyjne obszary, zapobiegając rozlewaniu zabudowy na tereny otwarte. Biorąc pod uwagę fakt iż strefy są wielofunkcyjne oraz iż dokładne przeznaczenie zostanie ustalone na etapie planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy, uzupełniono luki pośród obszarów istniejącej zabudowy i tych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Część obszarów stref SJ w celu wyznaczenia na ich podstawie terenów zabudowy, wymagać będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W przypadku braku zidentyfikowanej potrzeby wyznaczenia na tych obszarach terenów zabudowy lub nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia, pozostaje dotychczasowe rolne lub leśne użytkowanie terenu. Część stref SJ wyznaczono poza istniejącą zabudową, obszarami ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy – jako nowe tereny budowlane. Zgodnie z Art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumą chłonności terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy.

Dla stref SJ określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.),

który umożliwi uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwi zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref **1SJ-9SJ** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową				
profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SZ-18SZ	0,8	50	12	40
19SZ-54SZ	0,8	50	9	40

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **została wyznaczona** głównie w granicach terenów istniejącej zabudowy zagrodowej. Część stref SZ zostało wyznaczonych na obszarach gdzie obowiązujące plany miejscowe określają przeznaczenie umożliwiające lokalizację funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej, na większości których występuje istniejąca zabudowa zagrodowa. Część terenów została

rozszerzona względem przeznaczenia z planów miejscowych. Nowe obszary zabudowy zagrodowej, dotychczas niezabudowane, obejmują przede wszystkich strefę 26SZ w obrębie ewidencyjnym Marianka oraz strefę 54SZ w obrębie Wólka Łłowiecka. Nowe tereny zabudowy w strefach SZ zostały wyznaczone zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami społecznymi. Fragmenty kilku stref SZ znajdują się w zasięgu gruntów leśnych.

Część stref SZ wyznaczono poza istniejącą zabudową, obszarami ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy – jako nowe tereny budowlane. Zgodnie z Art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumą chłonności terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych z zabudową zagrodową na pozostałych obszarach gminy.

Dla stref SZ określono **profil dodatkowy** zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. W profilu dodatkowym nie określono terenu wielkotowarowej produkcji rolnej oraz terenu biogazowni, w celu ograniczenia konfliktów społeczno-przestrzennych, biorąc pod uwagę charakter istniejącej i powstającej zabudowy w sąsiedztwie.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

4. SU – strefa usługowa
profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej,

teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SU-4SU	1,8	90	15	10
5SU	1,8	70	15	10
6SU	2	70	15	20
7SU-9SU	1,8	70	15	20
10SU-12SU	2,4	60	15	20
13SU-14SU	2	60	15	20
15SU	1,8	60	15	20
16SU-17SU	1,8	60	12	20
18SU	2	50	15	20
19SU	1,5	40	15	20
20SU-21SU	1,8	60	12	25
22SU-28SU	1,8	60	15	30
29SU-53SU	1,8	60	12	30
54SU	1,5	50	25	30
55SU-57SU	1,5	50	15	30
58SU-62SU	1,5	50	12	30
63SU	1,8	60	12	30
64SU	1,5	50	12	30
65SU	1,8	60	12	30
66SU	1,5	50	12	30
67SU	1,2	40	12	30
68SU-71SU	1,5	50	12	30
72SU	1,5	40	30	30
73SU-74SU	1,5	40	15	30
75SU	1,2	40	31	30
76SU	1,2	40	25	30
77SU-81SU	1,2	40	20	30
82SU	1,8	70	15	20
83SU	1,2	40	12	30
84SU	1,8	60	12	20
85SU	1,2	40	12	30
86SU	0,9	30	15	40
87SU-90SU	0,9	30	12	40
91SU	0,8	40	12	50
92SU	0,9	30	15	50
93SU-96SU	0,9	30	12	50

Strefy usługowe **zostały wyznaczone** na obszarach istniejącej zabudowy usługowej, na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, oraz na nowych obszarach, wyznaczonych zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami oraz planami inwestycyjnymi, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. Część obszarów stref SU w celu wyznaczenia na ich podstawie terenów zabudowy, wymagać będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W przypadku braku zidentyfikowanej potrzeby wyznaczenia na tych obszarach terenów zabudowy lub nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia, pozostaje dotychczasowe rolne lub leśne użytkowanie terenu.

Dla stref SU określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref **1SU-21SU, 82SU, 84SU**, wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

5. SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego				
profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SH-2SH	1,8	90	15	10
3SH-5SH	1,5	70	15	10
6SH	1,8	70	15	20
7SH	1,5	70	15	30
8SH	1,2	50	15	30

Strefy handlu wielkopowierzchniowego **zostały wyznaczone** na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych (strefy 1SH-5SH), oraz na nowych obszarach (strefy 6SH-8SH), stanowiących rozszerzenie wyznaczonych stref na podstawie planów miejscowych, wyznaczonych zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami oraz planami inwestycyjnymi, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. Strefy 1SH i 2SH stanowią obszary istniejącej zabudowy. Obszary pozostałych stref SH są dotychczas niezabudowane. Część obszarów stref SH w celu wyznaczenia na ich podstawie terenów zabudowy, wymagać będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W przypadku braku zidentyfikowanej potrzeby wyznaczenia na tych obszarach terenów zabudowy lub nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia, pozostaje dotychczasowe rolne lub leśne użytkowanie terenu.

Dla stref SH określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref **1SH-6SH** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

6. SP – strefa gospodarcza				
profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SP-2SP	1,8	90	16	5
3SP-7SP	1,5	80	50	5
8SP	1,8	70	16	5
9SP-22SP	1,5	70	16	5
23SP-29SP	1,8	90	16	10
30SP	1,5	90	16	10
31SP-33SP	1,5	90	12	10
34SP-44SP	2,4	70	16	10
45SP-46SP	1,8	70	16	10
47SP-51SP	1,5	70	16	10

52SP	1,5	70	12	10
53SP-60SP	1,5	80	50	20
61SP	1,5	80	16	20
62SP	1,5	80	12	20
63SP-66SP	2,4	70	16	20
67SP	2,1	70	16	20
68SP-73SP	1,8	70	16	20
74SP-90SP	1,5	70	16	20
91SP	1,5	80	50	20
92SP-104SP	1,5	70	16	20
105SP-113SP	1,5	70	12	20
114SP	1	40	16	40
115SP	2,4	70	16	20
116SP	1,8	70	16	20
117SP-123SP	1,5	70	16	20

Strefy gospodarcze **zostały wyznaczone** na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej, na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, oraz na nowych obszarach, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. Nowe tereny zabudowy w granicach stref SP zostały wyznaczone zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami oraz planami inwestycyjnymi, w tym w sąsiedztwie terenów wyznaczonych w planach miejscowych pod te funkcje oraz istniejącej zabudowy, a także w sąsiedztwie dróg wyższych klas, obszarów kolejowych czy lotniska wojskowego. Wiele z wyznaczonych stref gospodarczych tworzy zwarte kompleksy, zwłaszcza w północno-wschodniej części gminy w związku z uwarunkowaniami komunikacyjnymi, a także w części wschodniej gminy w sąsiedztwie lotniska wojskowego. Część obszarów stref SP w celu wyznaczenia na ich podstawie terenów zabudowy, wymagać będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W przypadku braku zidentyfikowanej potrzeby wyznaczenia na tych obszarach terenów zabudowy lub nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia, pozostaje dotychczasowe rolne lub leśne użytkowanie terenu.

Dla stref SP określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref **1SP-52SP** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

7. SR – strefa produkcji rolniczej				
profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SR-6SR	0,8	50	12	30
7SR-12SR	0,8	50	9	30
13SR-20SR	0,8	40	9	40
21SR-22SR	0,6	30	9	50

Strefy produkcji rolniczej **zostały wyznaczone** na obszarach istniejącej zabudowy produkcji rolnej, na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, oraz na nowych obszarach, wyznaczonych zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami oraz planami

inwestycyjnymi, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój istniejących i powstanie nowych obiektów służących gospodarce rolnej w tym zakresie. Część obszarów stref SR znajduje się w zasięgu gruntów leśnych.

Dla stref SR określono **profil dodatkowy** zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. W żadnej ze stref SR nie dopuszczono: terenu biogazowni terenu elektrowni wiatrowej i terenu elektrowni wodnej.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

8. SI – strefa infrastrukturalna				
profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
1SI-10SI, 12SI-13SI:				
profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SI	0,8	60	15	10
2SI-10SI	0,8	60	15	20
12SI-13SI	0,1	5	8	20
11SI:				
profil dodatkowy:				

teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
11SI	nie wyznacza się			20

Strefy infrastrukturalne **zostały wyznaczone** na obszarach istniejącej infrastruktury technicznej, w tym także na terenach przeznaczonych pod funkcje infrastrukturalne w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Strefa 11SI obejmuje teren gdzie znajduje się wieża telekomunikacyjna. Na pozostałych obszarach znajdują się tereny infrastruktury wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, w tym m.in. tereny ujęć wód ze strefami ochrony bezpośredniej, oczyszczalnia ścieków w Janowie oraz fragment rozdzielni elektrycznej w Mińsku Mazowieckim. Strefy 12SI-13SI obejmują teren autostrady A2 wraz z drogami dojazdowymi, węzłami i fragmentem DK50 łączącym się z autostradą. Drogi dojazdowe przy autostradzie, które dotychczas nie są wydzielone ewidencyjnie, docelowo mają zostać przejęte przez gminę.

Dla stref SI określono **profil dodatkowy**, odmienny dla stref 1SI-10SI, 12SI-13SI oraz dla strefy 11SI, biorąc pod uwagę ich charakter oraz uwarunkowania, zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Dla strefy 11SI nie wyznaczono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Zgodnie z art. 13e u.p.z.p. dla strefy infrastrukturalnej konieczne jest określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jednakże nie jest obligatoryjne określenie wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Dla strefy **1SI** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

9. SN – strefa zieleni i rekreacji				
profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: 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				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SN	0,3	30	9	50
2SN	0,3	30	9	60
3SN-7SN	0,2	10	9	60
8SN-9SN	0,3	30	9	60
10SN-11SN	0,1	5	9	70
12SN-14SN	0,2	10	9	60
15SN-16SN	0,1	5	9	70
17SN	0,3	30	9	50

Strefy SN **zostały wyznaczone** przede wszystkim na terenach istniejącej i projektowanej zieleni i rekreacji, wzdłuż rzek i cieków wodnych oraz na terenie istniejących ogródków działkowych (1SN).

Dla stref SN określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Na etapie planów miejscowych należy uszczegółowić ustalenia uwzględniając nakazy i zakazy ustalone dla Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym położenie części stref SN w zasięgu pasa zakazu zabudowy (2SN, 3SN, 4SN, 5SN, 10SN, 14SN).

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu.

10. SC – strefa cmentarzy				
profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
1SC-4SC:				
profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SC-4SC	0,1	5	8	30
5SC:				
profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
5SC	<i>nie wyznacza się</i>			30

Strefy SC **zostały wyznaczone** przede wszystkim na terenach istniejących cmentarzy, w obrębach ewidencyjnych: Żuków, Ignaców, Grębiszew oraz Królewcu, w

tym na terenach przeznaczonych pod tę funkcję w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Jedynie strefa 2SC obejmuje obszar projektowanego cmentarza w obrębie ewidencyjny Karolina, wyznaczonego zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami i planami inwestycyjnymi. Cmentarz ewangelicki w Królewcu (5SC) oraz cmentarz komunalny w Ignacowie (3SC), ujęte są w gminnej ewidencji zabytków.

Dla stref określono **profil dodatkowy**, odmienny dla stref 1SC-4SC oraz dla strefy 5SC, zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Dla strefy 5SC nie wyznaczono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Zgodnie z art. 13e u.p.z.p. dla strefy cmentarzy konieczne jest określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jednakże nie jest obowiązkowe określenie wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

11. SO – strefa otwarta				
profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
1SO-19SO				
profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SO-19SO	0,1	5	8	<i>nie wyznacza się</i>
20SO-111SO				
profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej				

oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
20SO-111SO	<i>nie wyznacza się</i>			

Strefa otwarta **została wyznaczona** na terenach o wysokich wartościach przyrodniczych poza obszarami zabudowy. Strefy otwarte pokrywają ponad 50% powierzchni obszaru objętego planem ogólnym gminy Mińsk Mazowiecki i stanowią tym samym największą pod względem powierzchni strefę. Strefy otwarte obejmują tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód i zieleni naturalnej oraz tereny dróg i infrastruktury.

Dla stref otwartych określono **profil dodatkowy**, odmienny dla stref 1SO-19SO oraz 20SO-111SO, biorąc pod uwagę ich lokalizację, charakter oraz uwarunkowania, zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Dla części stref, poza terenem zieleni naturalnej ustalono w profilu dodatkowym także teren elektrowni słonecznej. W żadnej ze stref SO nie dopuszczono terenów: elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnej i biogazowni.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** dla stref są kontynuacją polityki przestrzennej gminy oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Dla stref 20SO-111SO nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych, a dla stref 1SO-19SO nie wyznaczono jedynie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy otwartej nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

12. SK – strefa komunikacyjna
profil podstawowy: 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

1SK-8SK				
profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SK	0,8	60	16	<i>nie wyznacza się</i>
2SK-8SK	<i>nie wyznacza się</i>			
9SK-13SK				
profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
9SK-13SK	<i>nie wyznacza się</i>			

Strefy komunikacyjne **zostały wyznaczone** na terenie istniejących dróg publicznych (2SK-8SK): drogi krajowej nr 50, drogi krajowej nr 92, drogi wojewódzkiej nr 802 oraz na terenach linii kolejowych nr 2 i 13 (9SK-13SK). Strefa 1SK została wyznaczona na terenach przy drodze krajowej nr 50, gdzie występuje teren obsługi komunikacji z zabudową. Strefy komunikacji zostały wyznaczone głównie na podstawie działek ewidencyjnych lub obowiązujących planów miejscowych. Część stref komunikacji dla linii kolejowych obejmuje nie tylko zamknięte tereny kolejowe, ale również poszerzenia zgodnie z inwestycją "Poprawa przepustowości linii kolejowej nr 2 na odcinku Warszawa Wschodnia - Mińsk Mazowiecki - Siedlce".

Dla stref komunikacyjnych określono **profil dodatkowy**, odmienny dla stref 1SK-8SK oraz 9SK-13SK, biorąc pod uwagę ich charakter oraz uwarunkowania, zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Dla części stref, poza terenami: drogi zbiorczej, zieleni naturalnej i wód, ustalono w profilu dodatkowym także tereny zieleni urządzonej i lasu. W żadnej ze stref SK nie dopuszczono terenów: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki.

Zgodnie z rozporządzeniem 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 ze zm.) strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Jedynie dla strefy 1SK ustalono **gminne standardy urbanistyczne**, natomiast dla pozostałych stref komunikacyjnych nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na ich charakter, w których standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy komunikacyjnej nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

III. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki obowiązuje 55 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar o powierzchni ok. 7915,7 ha (stan na maj 2026 r.). Pokrywają one ok. 70% powierzchni gminy. Obecnie procedowanych jest 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar o powierzchni ok. 894,4 ha, z czego część pokrywa się z obowiązującymi planami. Nowe obszary objęte procedowanymi planami, gdzie dotychczas nie obowiązują plany miejscowe obejmują ok. 295,2 ha. Procedowane obecnie plany obejmują obszary w różnych częściach gminy, najwięcej we wschodniej części gminy. Planuje się przyjęcie wszystkich procedowanych planów miejscowych przed wejściem w życie niniejszego planu ogólnego. Zakładając, że procedowane plany zostaną przyjęte w dotychczas procedowanych granicach, łączna powierzchnia gminy pokryta planami (obowiązującymi dotychczas i obecnie procedowanymi) będzie wynosić ok 8210,9 ha (ok. 73% powierzchni gminy).

W całości obowiązującymi planami miejscowym pokryte są aż 22 obręby ewidencyjne (Arynów, Borek Miński, Brzoze, Chochół, Cielechowizna, Dłużka, Dziękowizna, Grabina, Huta Mińska, Ignaców, Iłowiec, Kluki, Królewiec, Maliszew, Niedziałka Druga, Podrudzie, Prusy, Tartak, Wólka Iłowiecka, Wólka Mińska, Zamienie, Żuków), a cztery obręby pokryte są niemalże w całości planami – powyżej 95% (Karolina, Marianka, Stara Niedziałka, Targówka). Najmniejsze pokrycie obowiązującymi planami występuje w obrębie Mikanów – niecałe 7% powierzchni. W granicach gminy nie ma obrębu ewidencyjnego dla którego nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Największe pokrycie planami miejscowymi można zaobserwować głównie w północno-zachodniej oraz południowo-zachodniej części gminy. Najmniejsze pokrycie planami występuje w południowo-wschodniej części gminy.

Na około 38% powierzchni obowiązujących planów ustalone jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową (w tym także funkcje mieszane z usługami). Proces inwestycyjny na obszarach nie objętych dotychczas planami miejscowymi (ok. 30% powierzchni gminy) opiera się na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ponadto, zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się je pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania.

Obszary uzupełnienia zabudowy wskazują aktualne kierunki rozwoju zabudowy. Uzupełnienie luk w zabudowie, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, z dostępem do dróg publicznych i infrastruktury technicznej, biorąc pod uwagę występujące uwarunkowania, umożliwi racjonalne zagospodarowanie przestrzeni z zachowaniem ładu przestrzennego. Ze względu, iż obowiązujące plany miejscowe obejmują ok. 70% powierzchni gminy, **zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy**, aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom dalszy proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUG).

Wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w pierwszej kolejności pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków (pozyskane w dniu 15.05.2024 r. dla powiatu mińskiego oraz w dniu 27.05.2024 r. dla powiatu otwockiego), które uzupełniono budynkami z bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k (pozyskanej dla powiatu mińskiego w dniu 5 kwietnia 2024 r.).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110

według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z §1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m², wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUG.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia OUG wynosi 11 386 260 m².

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUG rozszerzono granice 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:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (23\,665\,915\,m^2 - 11\,386\,260\,m^2) = 3\,069\,914\,m^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 467 543 m².

Rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy dokonano przede wszystkim w miejscach gdzie nie obowiązują i nie są obecnie procedowane plany miejscowe, a uwarunkowania pozwalają na lokalizację nowej zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Nie wyznaczono rozszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy na obszarach gruntów leśnych, gruntów rolnych klas I-III oraz w miejscach gdzie inne uwarunkowania oraz przepisy odrębne ograniczają możliwość lokalizacji zabudowy. Rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczono głównie pod strefę SJ, ale także pod strefy: SR, SP, SU, SI, SZ.

Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy obejmuje przede wszystkim tereny istniejącej zabudowy oraz uzupełnienia terenów zabudowy, jako kontynuacja funkcji występującej w bezpośrednim sąsiedztwie, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwiając zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy w podziale na poszczególne obręby przedstawia poniższa tabela:

Tabela 11 Rozszerzenie granic OUZ dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych

źródło: opracowanie własne

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia wyznaczonego rozszerzenia granic OUZ (m ²)
Gliniak	127
Stare Zakole	2 453
Budy Janowskie	4 718
Stojadła	10 963
Gamratka	15 835
Mikanów	18 579
Osiny	25 803
Nowe Osiny	119 691
Chmielew	120 699
Janów	148 675
SUMA	467 543

Na pozostałym obszarze nie zachodzi konieczność rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, ponieważ pokrywają się one z terenami obowiązujących i procedowanych planów miejscowych, dla których procesy inwestycyjne będą odbywać się w oparciu o zapisy planów miejscowych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1a u.p.z.p. dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego, a także dla inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego, nie jest konieczne położenie terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Dodatkowo zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie jest konieczne położenie terenu na obszarze OUZ dla:

- 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk;
- 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii;
- 4) urządzeń wodnych;
- 5) stacji paliw;
- 6) ogólnodostępnych stacji ładowania (...);
- 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 8) zalesienia terenu;
- 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;
- 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki.

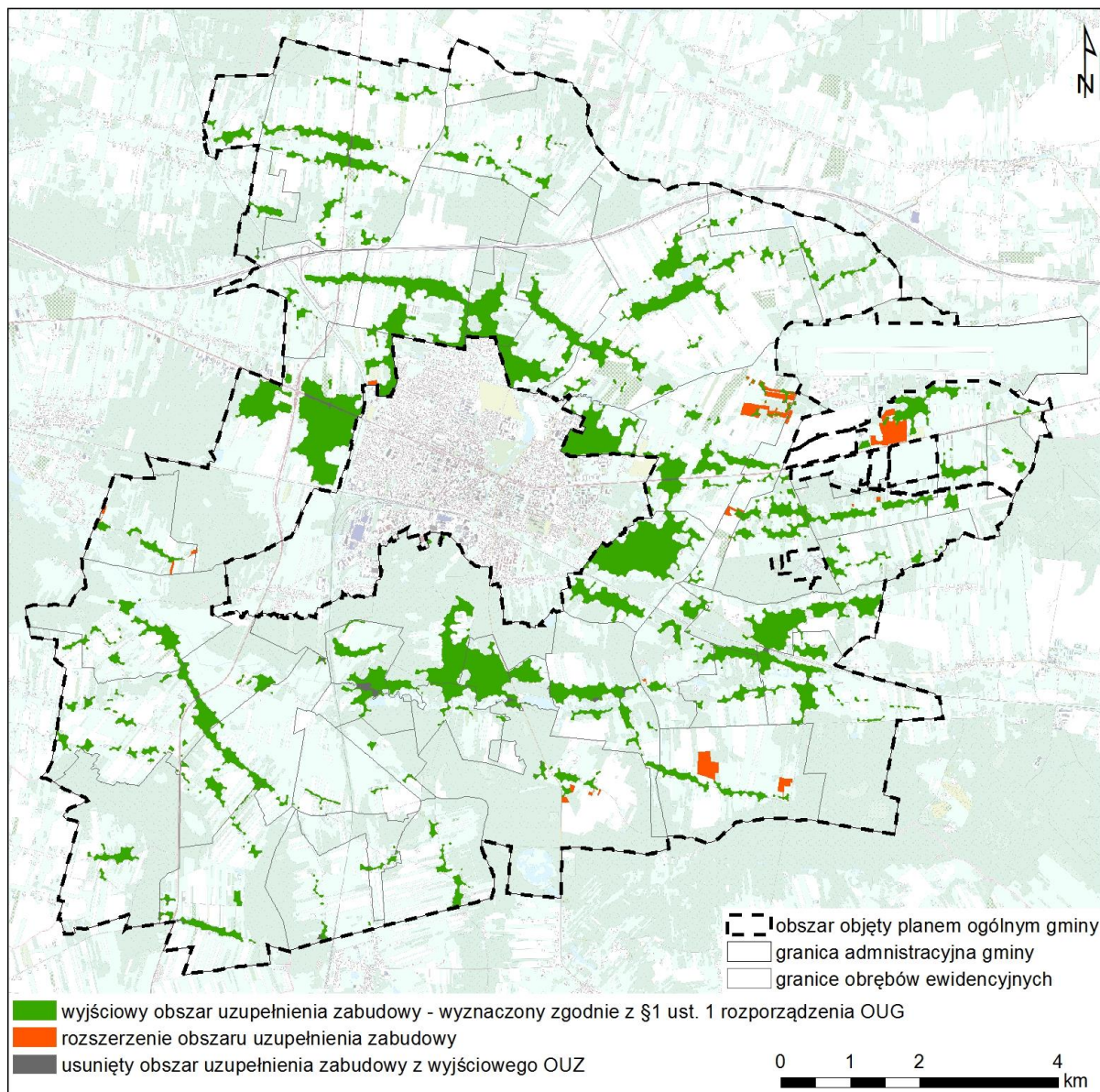
Ze względu na wielkość i brak zastosowania, z wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy usunięto niewielkie obszary o powierzchni do kilkudziesięciu metrów kwadratowych wytworzone przy granicy gminy. Usunięto również obszary uzupełnienia zabudowy ze stref otwartych, cmentarzy, komunikacyjnych biorąc pod uwagę ich charakter i występujące uwarunkowania.

W planie ogólnym wyznaczono 304 obszary uzupełnienia zabudowy. Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy (z rozszerzeniami) wynosi ok. 1169,3 ha.

Poza dotychczas wyznaczonymi rozszerzeniami OUZ, istnieje jeszcze możliwość rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy o ok. 2 602 371 m².

Rysunek 17 Obszary uzupełnienia zabudowy

Źródło: opracowanie własne



IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia

zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy dla stref planistycznych SW, SJ, SZ.

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki obowiązuje 55 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar o powierzchni ok. 7915,7 ha (stan na maj 2025 r.).

W granicach gminy nie ma obrębu ewidencyjnego dla którego nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Największe pokrycie planami miejscowymi można zaobserwować głównie w północno-zachodniej oraz południowo-zachodniej części gminy. Najmniejsze pokrycie planami występuje w południowo-wschodniej części gminy. Małe pokrycie planami w poszczególnych obrębach jest głównie spowodowane występowaniem na tych obszarach lasów, a w obrębach ewidencyjnych Janów i Kolonia Janów, także występowaniem terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

Obecnie procedowanych jest 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar o powierzchni ok. 894,4 ha, z czego część pokrywa się z obowiązującymi planami. Nowe obszary objęte procedowanymi planami, gdzie dotychczas nie obowiązują plany miejscowe obejmują ok. 295,2 ha.

Na około 38% powierzchni obowiązujących planów miejscowych ustalone jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową (w tym także funkcje mieszane z usługami). Poza tym znaczne powierzchnie pokrywają tereny rolne oraz tereny lasów. Tereny pod zabudowę produkcyjną i usługową zajmują około 8% powierzchni planów, jednakże usługi często są połączone z terenami mieszkaniowymi. Pozostałe tereny wyznaczone w planach obejmują między innymi funkcje: komunikacji, infrastruktury i zieleni.

Obowiązujące plany miejscowe charakteryzują się różnym czasem uchwalenia, co wiąże się z różnym zakresem ustaleń dla poszczególnych terenów. W poniższych tabelach wskazano obowiązujące i procedowane plany miejscowe.

Tabela 12 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

źródło: opracowanie własne

Lp.	Nr Uchwały	Data uchwały	Nazwa	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
1	VI/42/99	1999-03-03	w sprawie uchwalenia zmian Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki w miejscowościach: 1. Anielew; 2. Arynów; 3. Barcząca; 4. Brzoże; 5. Budy Barcząckie; 6. Budy Janowskie; 7. Cielechowizna; 8. Chochół; 9. Chmielew; 10. Dziękowizna; 12. Grębiszew; 13. Grabina; 14. Glinak; 15. Huta Mińska; 17. Janów Walerianów; 18. Józefów; 19. Karolina; 20. Królewiec; 21. Kolonie Janowskie; 22. Maliszew; 23. Marianka; 24. Stara Niedziałka; 25. Niedziałka li; 26. Osiny Nowe; 27. Osiny Stare; 28. Podrudzie; 29. Stojadła; 30. Targówka; 31. Tartak; 32. Wólka Mińska; 33. Zamienie; 34. Zakole Stare; 35. Zakole Wiktorowo.	nr 26, poz. 742 z 1999-04-30
2	XXXII/276/02	2002-02-25	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - wsi Dziękowizna i cz. wsi Anielew, Budy Janowskie, Janów, Ignaców	nr 118, poz. 2659 z 2002-05-07
3	XXXII/277/02	2002-02-25	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki – cz. wsi: Budy Barcząckie, Barcząca, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole	nr 118, poz. 2660 z 2002-05-07
4	XXXIII/290/02	2002-04-29	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - cz. wsi Stojadła i cz. wsi Gamratka	nr 163, poz. 3592 z 2002-06-22
5	XXXIII/291/02	2002-04-29	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki - wsi Kolonia Janów i części wsi Osiny, Nowe Osiny i Targówka	nr 163, poz. 3593 z 2002-06-22

6	XVIII/261/04	2004-05-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Józefów, Grębiszew, Maliszew, Kluki, Wólka Łówiecka, Łówiec oraz Grabina w Gminie Mińsk Mazowiecki	nr 181, poz. 4699 z 2004-07-22
7	XVIII/262/04	2004-05-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Cielechowizna, Chochół, Huta Mińska, Marianka, Tartak, Prusy oraz Gliniak w Gminie Mińsk Mazowiecki	nr 181, poz. 4700 z 2004-07-22
8	XX/405/04	2004-08-16	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Stara Niedziałka i Niedziałka Druga w Gminie Mińsk Mazowiecki	nr 256, poz. 6936 z 2004-10-12
9	XX/406/04	2004-08-16	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Arynów i Królewiec w Gminie Mińsk Mazowiecki	nr 256, poz. 6937 z 2004-10-12
10	XX/407/04	2004-08-16	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Zamienie, Podrudzie w Gminie Mińsk Mazowiecki	nr 256, poz. 6938 z 2004-10-12
11	XX/408/04	2004-08-16	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Karolina, Wólka Mińska w Gminie Mińsk Mazowiecki	nr 256, poz. 6939 z 2004-10-12
12	XX/409/04	2004-08-16	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzoze, Żuków, Borek Miński, Dłużka w Gminie Mińsk Mazowiecki	nr 256, poz. 6940 z 2004-10-12
13	XXI/418/04	2004-11-18	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Stara Niedziałka i Niedziałka Druga – ETAP II w Gminie Mińsk Mazowiecki	nr 301, poz. 8409 z 2004-12-09
14	XXXI/481/05	2005-11-16	w sprawie: zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w części wsi Nowe Osiny dla działek nr 326/8, 326/9, 326/10.	nr 263, poz. 8624 z 2005-12-01
15	XXXI/482/05	2005-11-16	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki w części wsi Osiny dla działek nr. 105/3-105/17 i 109/3-109/25	nr 263, poz. 8625 z 2005-12-01

16	XXXIX/539/06	2006-10-26	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w części wsi Gliniak -poszerzenie ul. Chochołowskiej.	nr 254, poz. 9087 z 2006-12-09
17	XXXIX/540/06	2006-10-26	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki w części wsi Gliniak -połączenie ul. Siennickiej i ul. Langiewicza.	nr 254, poz. 9088 z 2006-12-09
18	XXXVII/195/2010	2010-08-20	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki	nr 171, poz. 4302 z 2010-10-01
19	XXXVII/265/17	2017-09-28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A1” – tereny położone w miejscowościach: Gamratka, Podrudzie, Zamienie, Maliszew, Prusy, Kluki, Iłowiec, Wólka Iłowiecka, Grabina, Chmielew	poz. 9039 z 2017-10-10
20	L/373/18	2018-09-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap "A2" - tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów	poz. 9681 z 2018-10-11
21	V.52.19	2019-03-21	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A3” – tereny położone w miejscowościach: Mikanów, Stare Zakole, Zakole Wiktorowo	poz. 6036 z 2019-05-08
22	X.88.19	2019-08-22	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A5.1” - tereny znajdujące się w miejscowości Królewiec	poz. 11761 z 2019-10-11
23	X.89.19	2019-08-22	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A5.2” – tereny znajdujące się w miejscowości Arynów pn. „Węzeł”	poz. 11762 z 2019-10-11
24	X.91.19	2019-08-22	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A6.1” - tereny znajdujące się w miejscowości Brzoze i Żuków pn. „Obwodnica	poz. 11763 z 2019-10-11

			zachód"	
25	X.92.19	2019-08-22	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A6.2” - tereny znajdujące się w miejscowości Brzósze pn. „Obwodnica wschód”	poz. 11764 z 2019-10-11
26	XI.99.19	2019-09-26	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A5.3” - tereny znajdujące się w miejscowości Arynów pn. „Za torami”	poz. 13225 z 2019-11-20
27	XV.141.2020	2020-02-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska	poz. 6362 z 2020-06-05
28	XV.143.2020	2020-02-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A8” - tereny znajdujące się w miejscowości Targówka	poz. 6363 z 2020-06-05
29	XXXIX.344.2022	2022-04-21	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Janów	poz. 5985 z 2022-05-30
30	XL.348.2022	2022-05-19	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Zamienie pn. „Zamienie inwestycyjne”	poz. 6986 z 2022-06-30
31	XLII.362.2022	2022-07-07	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Królewiec pn. „Królewiec obwodnica północ”	poz. 8496 z 2022-08-17
32	XLII.363.2022	2022-07-07	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła pn. „Stojadła inwestycyjne”	poz. 8497 z 2022-08-17
33	XLII.365.2022	2022-07-07	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Niedziałka Druga pn. „Niedziałka Druga inwestycyjna”	poz. 8498 z 2022-08-17

34	XLIX.453.2023	2023-01-26	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Ignaców i Janów	poz. 3216 z 2023-03-13
35	LVIII.547.2023	2023-09-14	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”	poz. 11643 z 2023-10-26
36	LIX.557.2023	2023-10-26	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne” – Etap A	poz. 14061 z 2023-12-11
37	LXIV.612.2024	2024-03-14	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Dziękowizna	poz. 4887 z 2024-05-02
38	LXIV.614.2024	2024-03-14	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Dziękowizna i Ignaców pn. „Dziękowizna i Ignaców – tereny inwestycyjne”	poz. 4888 z 2024-05-02
39	LXV.634.2024	2024-04-18	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stara Niedziałka i Niedziałka Druga pn. „Stara Niedziałka i Niedziałka Druga – tereny inwestycyjne”	poz. 5890 z 2024-06-06
40	LXV.635.2024	2024-04-18	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Karolina i Stara Niedziałka pn. „Karolina inwestycyjna” - etap A	poz. 5891 z 2024-06-06
41	LXV.636.2024	2024-04-18	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grębiszew pn. „Grębiszew inwestycyjny” – etap A	poz. 5892 z 2024-06-06
42	V.37.2024	2024-09-12	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska – Etap A	poz. 10875 z 2024-11-12

43	VII.84.2024	2024-12-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne” – Etap B	Poz. 1814 z 2025-02-20
44	VII.85.2024	2024-12-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grębiszew pn. „Grębiszew inwestycyjny” – etap B	Poz. 1815 z 2025-02-20
45	IX.100.2025	2025-01-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzózce, Dłużka, Borek Miński, Żuków – etap A6.3.1	poz. 3614 z 2025-04-08
46	IX.102.2025	2025-01-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Cielechowizna – Etap A	poz. 3615 z 2025-04-08
47	X.115.2025	2025-03-20	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowość Gliniak – ETAP A.1	poz. 4920 z 2025-05-16
48	X.116.2025	2025-03-20	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Huta Mińska - etap B	poz. 5387 z 2025-06-03
49	XII.153.2025	2025-06-26	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Żuków, Podrudzie, Marianka, Zakole Wiktorowo, Królewiec	poz. 7179 z 2025-08-06
50	XII.154.2025	2025-06-26	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego część miejscowości Marianka - etap A	poz. 7180 z 2025-08-06

51	XII.155.2025	2025-06-26	sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Huta Mińska – etap A.1	poz. 7181 z 2025-08-06
52	XIII.173.2025	2025-09-11	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Żuków, Stojadła, Zamienie, Arynów, Janów	poz. 9520 z 2025-11-13
53	XIII.174.2025	2025-09-11	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzoże, Dłużka, Borek Miński, Żuków - etap A6.3.1 - procedura naprawcza	poz. 9521 z 2025-11-13
54	XIII.175.2025	2025-09-11	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Cielechowizna – etap A – procedura naprawcza	poz. 9522 z 2025-11-13
55	XVI.230.2025	2025-12-18	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący część miejscowości Niedziałka Druga – etap A7.1	poz. 1527 z 2026-02-12

Tabela 13 Wykaz procedowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Mińsk Mazowiecki

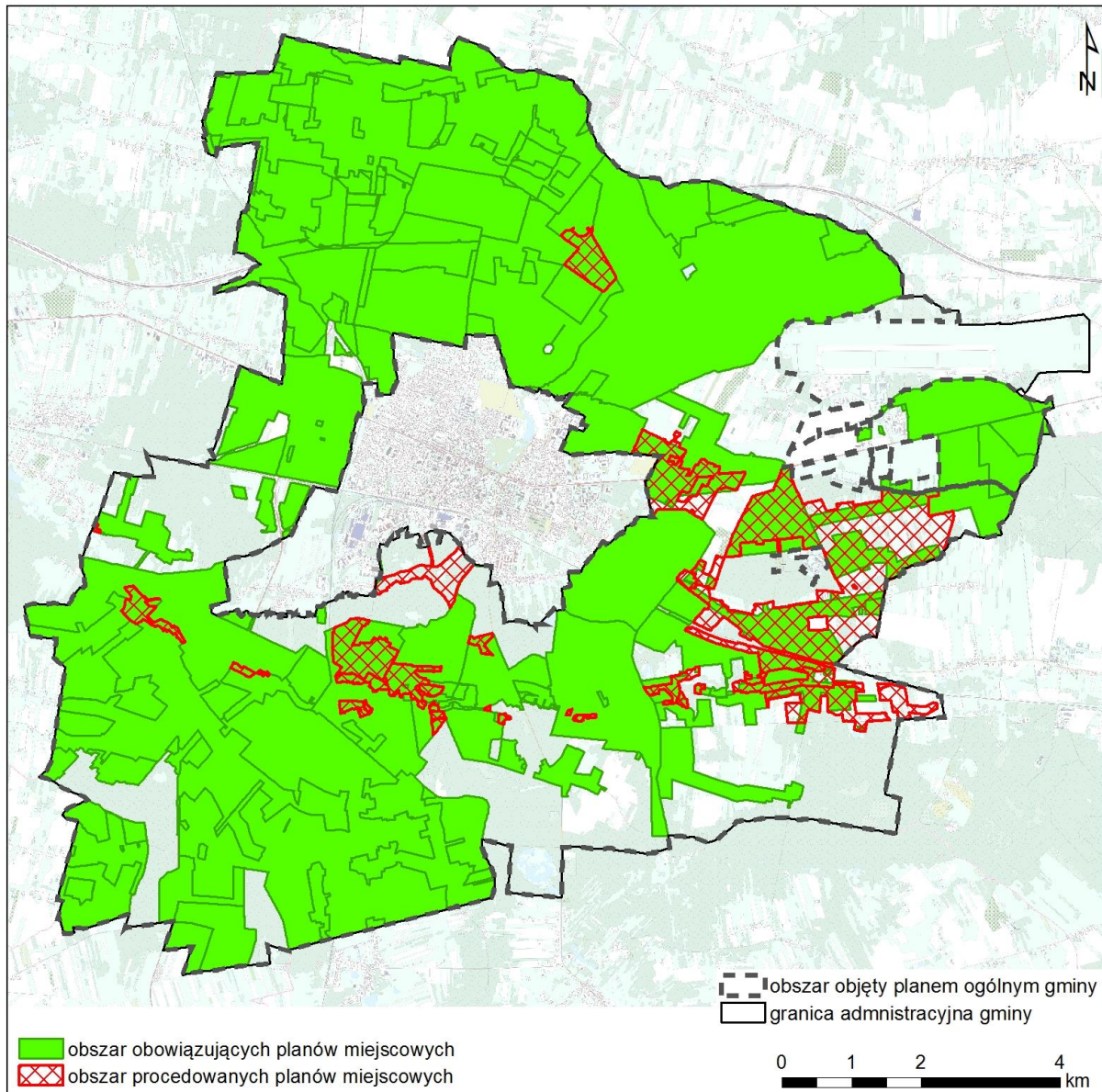
źródło: opracowanie własne

Lp.	Uchwała w sprawie przystąpienia	Oznaczenie etapu	Nazwa
1	nr XXXIV/176/10 z 29 kwietnia 2010, zmieniona uchwałami nr: XXV/224/13 z 11 kwietnia 2013 r., XXXIII/225/17 z 27 kwietnia 2017 r., V.53.19 z 21 marca 2019 r., II.9.2024 z 20 maja 2024 r., nr XIII.183.2025 z dnia 11 września 2025 r., nr XV.210.2025 z 20 listopada 2025 r., nr XVIII.255.2026 z dnia 26 marca 2026 r., nr XIX.265.2026 z dnia 14 maja 2026 r.	A9.1	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzoże, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków
2		A10.1	
3		A11.1	
4		B.1	

5	nr XLI.359.2022 z 23 czerwca 2022 r., zmieniona uchwałami nr: LVI.528.2023 z 22 czerwca 2023 r., LIX.560.2023 z 26 października 2023 r.	B	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Karolina i Stara Niedziałka pn. „Karolina inwestycyjna”
6	nr XLI.361.2022 z 23 czerwca 2022 r., zmieniona uchwałą nr II.10.2024 z 20 maja 2024 r.	B	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska
7	nr XLVI.415.2022 z 17 listopada 2022 r., zmieniona uchwałą nr LIX.558.2023 z 26 października 2023 r. oraz uchwałą nr V.38.2024 z dnia 12 września 2024 r.	A.2	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Gliniak
8		B	
9	nr XLVI.417.2022 z 17 listopada 2022 r., zmieniona uchwałą nr LIX.559.2023 z 26 października 2023 r. oraz uchwałą nr X.118.2025 z dnia 20 marca 2025 r.	A.2	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Huta Mińska
10	nr XLVI.418.2022 z 17 listopada 2022 r. zmieniona uchwałą nr VIII.86.2024 z 30 grudnia 2024 r.	B	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Cielechowizna
11	nr XLVI.416.2022 z 17 listopada 2022 r. zmieniona uchwałą nr X.117.2025 z dnia 20 marca 2025 r.	B	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Marianka

Rysunek 18 Zasięg obowiązujących i procedowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne



Na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczono strefy: SJ - ok. 2881,5 ha, SZ - ok. 16,8 ha, SW - ok. 1,9 ha.

Na obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych poza terenami umożliwiającymi realizację funkcji mieszkaniowej z obowiązujących planów miejscowych wyznaczono strefy: SJ - ok. 142,8 ha, SZ - ok. 0,9 ha, SW - 0,4 ha.

Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, dopuszcza się

uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Obszar gminy przeanalizowano pod kątem możliwości realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełnień luk w istniejącej zabudowie. Ich chłonność obliczono na podstawie chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,6 do 0,9, w pojedynczych przypadkach na podstawie obowiązujących planów miejscowych określono wyższy parametr – 1,8. Dla wszystkich stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8. Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 1,5 do 3,0. Należy zauważyć, że w planie ogólnym ustalany jest maksymalny wskaźnik dla strefy. Analizując obecnie zabudowane działki lub zagospodarowane fragmenty działek, widoczne są bardzo duże rozbieżności w stopniu zabudowania, w zależności od położenia, liczby zlokalizowanych budynków o różnych funkcjach, ich wielkości czy wielkości działek. Należy również pamiętać, że wyznaczone strefy SW, SJ i SZ są wielofunkcyjne. Na terenie gminy, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej dominuje lokalizowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wraz z budynkami towarzyszącymi tj. budynkami gospodarczymi, garażowymi czy inwentarskimi, co wlicza się do wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy. W związku z powyższym, w celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, wyrażonej w liczbie osób przyjęto, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka go średnia liczba osób przypadająca na jeden lokal mieszkalny zgodna z danymi GUS.

Na terenie gminy w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, wyznaczono niezabudowane tereny leżące w obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie oraz przeanalizowano faktyczne zagospodarowanie (parametry i wskaźniki istniejącej zabudowy) działek obecnie zabudowanych w tych strefach. Niezabudowane tereny wskazano także w obszarach uzupełnienia zabudowy w granicach stref SW, SJ, SZ. Przeanalizowano parametry zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Tereny o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych posłużono się liczbą działek chłonnych. Jako działki chłonne należy rozumieć niezabudowane działki budowlane – całe działki ewidencyjne, fragmenty działek ewidencyjnych lub połączenie działek ewidencyjnych, których powierzchnia, kształt, parametry oraz uwarunkowania, pozwalają na lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, tj. istnieje możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego. W celu obliczenia chłonności posłużono

się wielkością działki budowlanej. Część planów miejscowych ustala parametry minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Wartości te dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wahają się od 600 m² do 1500 m², dla zabudowy zagrodowej od 1000 m² do 1500 m². Część terenów wyznacza także osobno parametry dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej, od 300 m² do 450 m². Analiza wydzielanych działek budowlanych wskazuje, iż wydzielane działki budowlane mają większe powierzchnie niż minimalne parametry ustalone w planach miejscowych. Dokonano obliczeń, według których średnia powierzchnia działek dotychczas zabudowanych w wyznaczonych strefach SJ wynosi ok. 1500 m², a w strefach SZ ok. 3000 m².

Wyznaczone niezabudowane tereny chłonne zestawiono z przyjętymi parametrami działek budowlanych. Przyjęto, powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1500 m² oraz o funkcji zagrodowej – 3000 m². Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Mińsk Mazowiecki przypada średnio 2,91 osoby. Założono, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,91 osoby. W obliczeniach uwzględniono, że wskazane w planie ogólnym strefy są wielofunkcyjne. W związku z powyższym założono, że w strefach SJ udział zabudowy mieszkaniowej wyniesie 60% i zagrodowej w strefach SZ 80% (dla stref SZ przyjmuje się większy udział, ponieważ strefy te obejmują pojedyncze działki chłonne, natomiast strefy SJ obejmują większe tereny). Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, produkcji rolnej.

Na podstawie przeznaczeń z obowiązujących planów miejscowych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy nie wyznaczono stref SW z terenami chłonnymi.

Tabela 14 Chłonność stref SJ, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących MPZP oraz wyznaczonych OUZ

źródło: opracowanie własne

	Powierzchnia terenów chłonnych (m²)	Oznaczenie strefy	Łączna powierzchnia terenów chłonnych (m²)	Liczba działek chłonnych	Liczba mieszkańców
MPZP	17 116 848	SJ	17 329 916	6 932	20 172
OUZ	213 068				
MPZP	16 599	SZ	16 599	4	12
OUZ	–				
SUMA				6 936	20 184

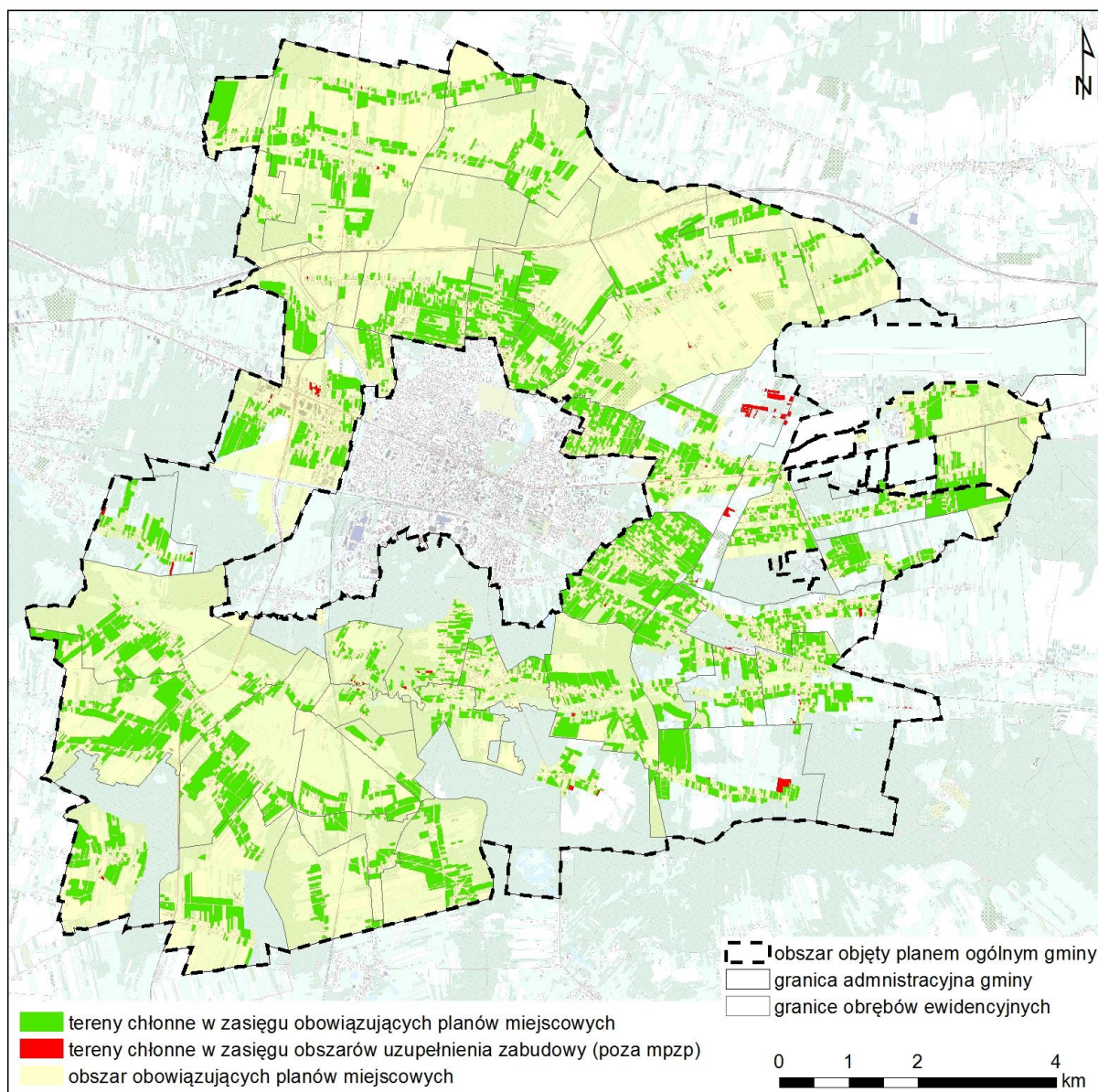
Chłonność stref SJ i SZ wyznaczonych na podstawie terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej oraz na podstawie obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 20 184 osób.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mińsk Mazowiecki wynosi 26 000 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Mińsk Mazowiecki musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 18 200 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 33 800 os. (130% zapotrzebowania).

Zgodnie z art. 13d ust. 3 u.p.z.p. w planie ogólnym gminy Mińsk Mazowiecki istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych SJ, SZ, SW, poza obszarami dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy i istniejącą zabudową.

Rysunek 19 Chłonność stref SJ, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących MPZP oraz wyznaczonych OUZ

Źródło: opracowanie własne



2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ, SZ

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. w planie ogólnym gminy Mińsk Mazowiecki wyznaczono strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, w pierwszej kolejności uwzględniając obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej/zagrodowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej/zagrodowej.

W planie ogólnym wyznaczono strefy SJ, SZ, SW w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Następnie wyznaczono strefy planistyczne SJ, SZ, SW na podstawie obszarów, dla których w procedowanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także biorąc pod uwagę kontynuację polityki przestrzennej gminy, w tym uwzględniając strategię rozwoju gminy oraz składane wnioski, występujące uwarunkowania oraz zachowanie ładu przestrzennego i zapewnienie zrównoważonego rozwoju, ograniczając konflikty społeczno-przestrzenne.

Dla części wyznaczonych stref planistycznych SJ, SZ, SW, nastąpi konieczność sporządzenia planów miejscowych, w miejscach gdzie obowiązujące plany wyznaczają inne funkcje, a także w miejscach gdzie nie obowiązują plany miejscowe oraz nie zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy. Zakłada się że dla stref wyznaczonych na podstawie procedowanych planów miejscowych, procesy inwestycyjne będą odbywać się w oparciu o zapisy tych planów, gdy staną się obowiązujące.

Obliczenia chłonności wyznaczonych stref planistycznych SJ i SZ wykonano analogicznie jak w poprzednim przypadku, przyjmując wypracowane założenia.

Przyjęto, powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1500 m² oraz o funkcji zagrodowej – 3000 m². Założono, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,91 osoby. W obliczeniach uwzględniono, że wskazane w planie ogólnym strefy są wielofunkcyjne. W związku z powyższym założono, że w strefach SJ i SZ udział zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej wyniesie kolejno 60% i 80%. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, produkcji rolnej.

Wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują dwa tereny chłonne, jeden w obrębie ewidencyjnym Janów, drugi w obrębie ewidencyjnym Gliniak. W obu przypadkach w sąsiedztwie występują istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne. Przyjęto, że na niniejszych dwóch działkach chłonnych powstanie jeden budynek o parametrach podobnych do zabudowy występującej w sąsiedztwie, zawierający podobną liczbę lokali mieszkalnych. W związku z powyższym dla terenu chłonnego w obrębie ewidencyjnym Janów przyjęto liczbę możliwych do powstania lokali mieszkalnych – 30, a dla terenu chłonnego w obrębie ewidencyjnym Gliniak – 60.

Tabela 15 Chłonność wyznaczonych stref SW, SJ, SZ

źródło: opracowanie własne

lp	Oznaczenie strefy	Powierzchnia terenów chłonnych	Liczba działek chłonnych	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba mieszkańców
1.	SW	5 254	2	90	262
2.	SJ	22 770 349	9 108	9 108	26 504
3.	SZ	19 564	5	5	15
SUMA			9 115	9 203	26 781

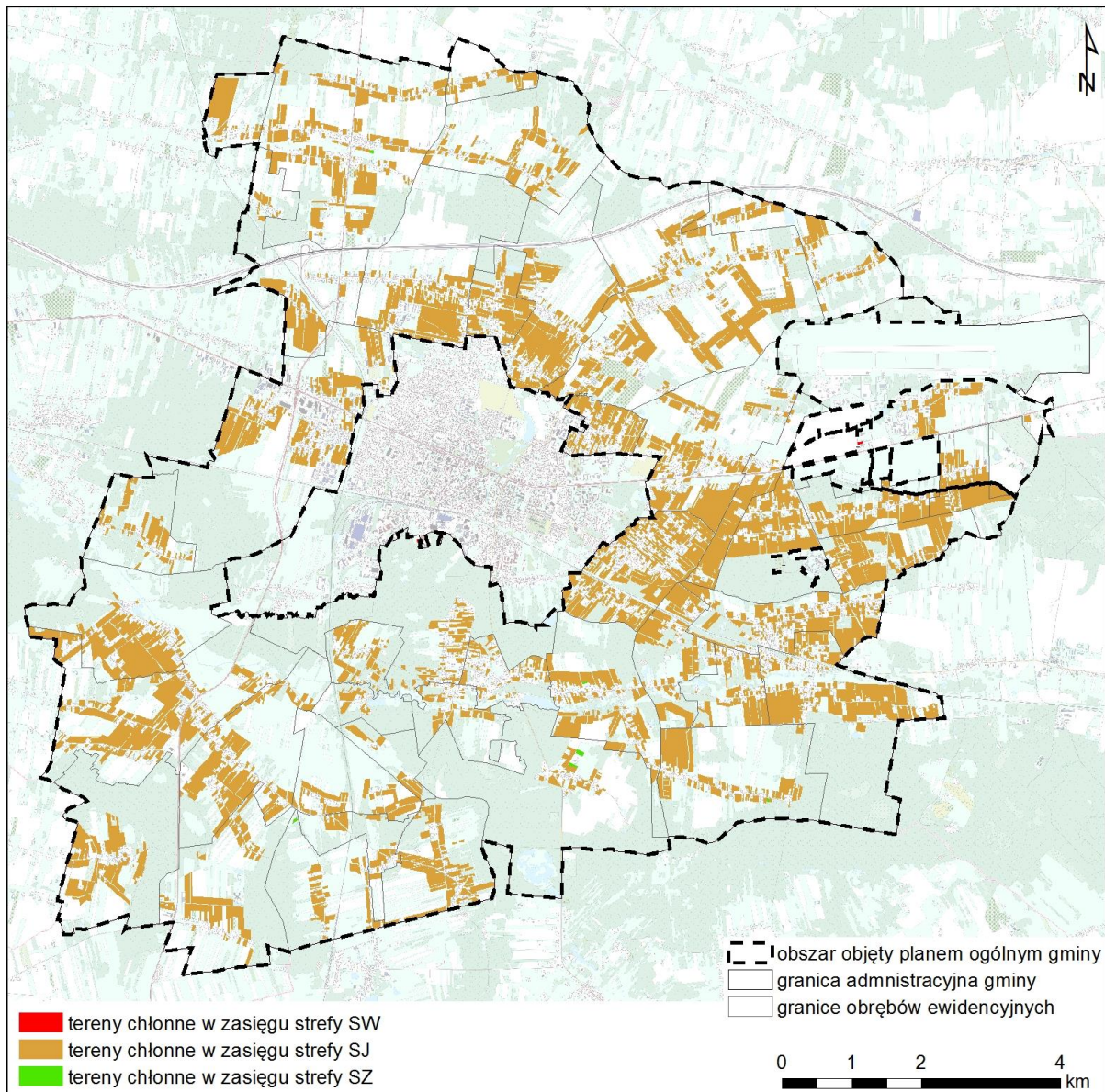
Chłonność stref SW, SJ i SZ wyznaczonych w planie ogólnym gminy Mińsk Mazowiecki wynosi 26 781 osób.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mińsk Mazowiecki wynosi **26 000 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Mińsk Mazowiecki wyznacza strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych jest nie mniejsza niż 18 200 os. (70% zapotrzebowania) i nie większa niż 33 800 os. (130% zapotrzebowania), stanowi 103% zapotrzebowania.

Rysunek 20 Chłonność wyznaczonych stref SW, SJ, SZ

Źródło: opracowanie własne



V. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy ma za zadanie przede wszystkim ustalać :

- zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego i nowych terenów budowlanych sprzyjający powstawaniu zwartych jednostek osadniczych i przeciwdziałający zjawisku rozlewania i rozpraszania się zabudowy;
- lokalizację potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach stref usługowych i stref gospodarczych;

- ochronę zasobu przyrodniczego gminy, w szczególności terenów objętych formami ochrony przyrody;
- harmonizowanie celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych poprzez:
 - poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
 - poprawę ładu przestrzennego na terenie gminy,
 - ochronę krajobrazu,
 - ochronę obiektów i zespołów zabytkowych;
- kompleksowe kształtowanie prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie gospodarki przestrzennej.

Przyjęte w planie ogólnym zasady rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego - opisanych szczegółowo w części A niniejszego uzasadnienia, a sposób ich uwzględnienia opisano poniżej.

Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Plan ogólny gminy Mińsk mazowiecki uwzględnia politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025 – 2035, przyjętej uchwałą Nr XIV.196.2025 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 października 2025 r. Plan ogólny uwzględnia i jest spójny z wizją rozwoju gminy, wyznaczonymi celami strategicznymi i horyzontalnymi, modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustaleniami i rekomendacjami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej.

Zgodnie z §3 ust. 10 rozporządzenia POG, w planie ogólnym określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową biorąc pod uwagę szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określone w projekcie Strategii Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025 – 2035.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan ogólny gminy Mińsk Mazowiecki uwzględnia zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego poprzez:

1. wyznaczenie stref komunikacyjnych, w przebiegu:
 - istniejącej drogi krajowej nr 50, z uwzględnieniem projektowanej obwodnicy Kołbieli (strefy: 2SK, 6SK, 7SK, 8SK oraz fragment strefy 12SI przy autostradzie A2),
 - istniejącej drogi krajowej nr 92 (strefa 5SK i fragment strefy 7SK),
 - istniejącej drogi wojewódzkiej nr 802 (strefy 3SK, 4SK),
 - istniejącej linii kolejowej nr 2 (strefy 10SK, 12SK),
 - istniejącej linii kolejowej nr 13 (strefy 9SK, 11SK, 13SK).

Dla istniejącej autostrady A2 wyznaczono strefy infrastrukturalne 12SI i 13SI, w związku z występowaniem wzdłuż autostrady niewydzielonych dróg dojazdowych, które docelowo planowane są do przejścia przez gminę. W strefach infrastrukturalnych, w profilu podstawowym znajduje się teren komunikacji, w związku z czym ustalenia planu ogólnego uwzględniają przebieg autostrady A2.

Na obecną chwilę nie jest wybrany przebieg:

– projektowanej autostrady A50 na odcinku A2 (CPK) - Mszczonów - Góra Kalwaria - A2 (Mińsk Mazowiecki),

– projektowanej drogi S50 na odcinku A2 (CPK) - Sochaczew - Wyszogród - S10 (Naruszewo) - Serock - S8 (Radzymin) - A2 (Mińsk Mazowiecki),

w związku z czym w planie ogólnym nie wyznacza się stref dla tych projektowanych dróg.

2. Uwzględnienie istniejącego gazociągu DN 100 Kołbiel – Stojadła poprzez wskazanie strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości po 15 m od osi gazociągu;

2. wyznaczenie strefy otwartej w granicach rezerwatu przyrody oraz na części obszaru chronionego krajobrazu, w tym w granicach stref obowiązywania zakazu zabudowy, a także objęcie strefami otwartymi większych kompleksów leśnych oraz najcenniejszych, najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W strefach tych jako profil dodatkowy ustalono możliwość realizacji wyłącznie terenu zieleni urządzonej lub terenu zieleni urządzonej i terenu elektrowni słonecznej, w zależności od występujących uwarunkowań;

3. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4. wyłączenie z opracowania planu ogólnego terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, w tym lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki oraz uwzględnienie stref ochronnych oraz powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego;

5. uwzględniono występowanie terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, kolejowych terenów zamkniętych oraz ograniczeń występujących w sąsiedztwie;

6. uwzględnienie występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

7. uwzględnienie wskazanych inwestycji celu publicznego.

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Południowa część gminy Mińsk Mazowiecki w większości znajduje się w zasięgu Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Również w południowej części gminy, w obrębie ewidencyjnym Mikanów znajduje się Rezerwat przyrody Bagno Pogorzal. Na obszarze gminy występuje 7 pomników przyrody stanowiące pojedyncze drzewa lub grupy drzew.

Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. Inne przeznaczenie terenu wynika w pierwszej kolejności z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także polityki przestrzennej gminy. Zapisy planu ogólnego nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy oszerokości 50 m od stopy wału

W gminie Mińsk Mazowiecki zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Mienia oraz rzeka Długa, które nie są obwałowane. W zasięgu gminy występują obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q=10%, tzw. wody dziesięcioletnie), o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q=1%, tzw. wody stuletnie) oraz o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q=0,2%, tzw. wody pięćsetletnie).

Ustalenia planu ogólnego na większości terenów szczególnego zagrożenia powodzią wykluczają realizację nowej zabudowy, wyznaczając strefę otwartą - SO. Na części tych terenów wyznaczono strefy SJ, SU, SP, SN, SR, przede wszystkim na podstawie obowiązujących planów miejscowych, procedowanych planów miejscowych, a także w zasięgu istniejącej zabudowy oraz w przypadku stref usługowych oraz zieleni i rekreacji, również na podstawie planów inwestycyjnych gminy. Zagospodarowanie na obszarach zagrożenia powodzią musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką spółki wodnej, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie. Na obszarze gminy grunty zmeliorowane występują przede wszystkim w jej północnej i zachodniej części. Zapisy planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych.

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie występują udokumentowane osuwiska, wskazano natomiast dwa niewielkie tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, położone w obrębie Gliniak. W granicach tych terenów wyznaczona została strefa otwarta oraz strefa zieleni i rekreacji.

Strefy ochronne ujęć wody

Obszar gminy Mińsk Mazowiecki znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych obejmujących tereny ochrony pośredniej ujęć wód. W granicach gminy wyznaczone zostały wyłącznie strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody znajdują się w zasięgu wyznaczonych stref SI oraz SU.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na to, że na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z dnia 2025 r., poz. 960 ze zm.).

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na to, że na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie wyznaczono terenów górniczych i obszarów górniczych.

Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Obecnie obszar gminy obejmuje swym zasięgiem 2 udokumentowane złoża kopalin, z czego jedno składające się z czterech pól. Złoża zlokalizowane są w północno-zachodniej części gminy, w rejonie miejscowości Brzóze oraz w południowej części gminy, w rejonie miejscowości Mikanów. W obu przypadkach są to złoża o zasobach rozpoznanych wstępnie. Dla złóż w obrębie ewidencyjnym Mikanów wyznaczono strefę otwartą, natomiast dla złoża w obrębie ewidencyjnym Brzóze wyznaczono strefę otwartą oraz na fragmentach strefę SJ, na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

Obszary uzdrowisko oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na to, że Gmina Mińsk Mazowiecki nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168 i 1673) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki znajduje się jeden obiekt i dwa zespoły obiektów wpisane do rejestru zabytków, które znajdują się w zasięgu stref: 72SU, 105SP, 107SP, 108SP, 109SP, 59SU, 5SR, 5SK, 56SJ, 55SJ, 3SW, 94SJ, 41SU, 11SN.

W gminie Mińsk Mazowiecki znajduje się 9 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, poza tymi wpisanymi do rejestru zabytków, które znajdują się w zasięgu stref: 45SJ, 148SJ, 72SU, 73SU, 5SR, 19SU, 3SC, 5SC.

W granicach gminy Mińsk Mazowiecki zlokalizowanych jest 51 zabytków archeologicznych, które znajdują się w zasięgu stref: SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, SO, SK. Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie występują obiekty zaliczające się do dóbr kultury współczesnej.

Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie.

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak występowania w granicach gminy Mińsk Mazowiecki pomników zagłady.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Mińsk Mazowiecki występują tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, w tym tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej oraz tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.

Granice Planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki nie obejmują terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej ustalonych Decyzją Ministra Obrony Narodowej. Plan ogólny uwzględnia występowanie stref ochronnych terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej oraz powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki.

Dla kolejowych terenów zamkniętych w miejscu linii kolejowej nr 2 oraz 13, wyznaczono strefy komunikacyjne – 9SK – 13SK.

Obszary ograniczonego użytkowania

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak wyznaczonych w granicach gminy Mińsk Mazowiecki obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak wyznaczonych w gminie Mińsk Mazowiecki obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Rekultywacją w przyszłości powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, m.in. tereny przeznaczone pod eksploatację kopalni.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Mińsk Mazowiecki aktualnie nie posiada programu rewitalizacji. Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak wyznaczonych w gminie Mińsk Mazowiecki obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak występowania na terenie gminy Mińsk Mazowiecki obszarów cichych.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

W granicach planu ogólnego nie występują gleby klasy I. Na ok. 42% powierzchni użytków rolnych klasy II-III znajdujących się w granicach planu ogólnego wyznaczono strefę otwartą. Strefę SJ wyznaczono na około 45% spośród powierzchni gruntów rolnych klas II-III w planie ogólnym. Pozostałe strefy w nieznacznym stopniu obejmują tereny użytków rolnych klas II-III. Strefy planistyczne w granicach gruntów rolnych klas II-III wyznaczono zgodnie z obowiązującymi i procedowanymi planami miejscowymi, obecnym zagospodarowaniem oraz polityką przestrzenną gminy.

Na ok. 90% powierzchni terenów leśnych znajdujących się w granicach planu ogólnego wyznaczono strefę otwartą. Pozostałe strefy w nieznacznym stopniu obejmują tereny leśne. Strefy planistyczne w granicach gruntów leśnych wyznaczono zgodnie z obowiązującymi i procedowanymi planami miejscowymi, obecnym zagospodarowaniem oraz polityką przestrzenną gminy.

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak występowania na terenie gminy Mińsk Mazowiecki zakładów o zwiększonym (ZZR) i dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak występowania w granicach gminy Mińsk Mazowiecki obszarów pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego.

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

W niniejszym uzasadnieniu w rozdziale XXII części A opisane zostały istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie gruntów i przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, jak i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa mazowieckiego, w tym dla obszaru gminy Mińsk Mazowiecki, został sporządzony Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, który został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki zidentyfikowano łącznie trzy typy krajobrazu, w tym pięć podtypów. Spośród zidentyfikowanych krajobrazów żaden nie został uznany za krajobraz priorytetowy. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych,

gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w powyższym opracowaniu.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na potrzeby planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy 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 ze zm.) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Zgodnie z §3 ust. 10 rozporządzenia POG: *„Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gmin.*

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2025 – 2035 w planie ogólnym określono **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynoszące 26 000 osób.**

Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). **Chłonność** stref SW, SJ i SZ wyznaczonych w planie ogólnym gminy Mińsk Mazowiecki **wynosi 26 781 osób.** Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Mińsk Mazowiecki wyznacza strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których **chłonność terenów niezabudowanych jest nie mniejsza niż 18 200 os. (70% zapotrzebowania) i nie większa niż 33 800 os. (130% zapotrzebowania), stanowi 103% zapotrzebowania.**

Spis rysunków

Rysunek 1 Gmina Mińsk Mazowiecki w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Stan zagospodarowania.....	19
Rysunek 2 Gmina Mińsk Mazowiecki w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Planowane inwestycje	20

Rysunek 3 Gmina Mińsk Mazowiecki w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego.....	21
Rysunek 4. Strefa obowiązywania zakazu zabudowy i strefa wyłączona z zakazu zabudowy na obszarze Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach gminy Mińsk Mazowiecki.....	24
Rysunek 5. Formy ochrony przyrody i system powiązań ekologicznych na terenie gminy Mińsk Mazowiecki i w jej bliskim sąsiedztwie.....	28
Rysunek 6. Zagrożenie powodziowe na terenie gminy Mińsk Mazowiecki.....	30
Rysunek 7. Obręby ewidencyjne na terenie gminy Mińsk Mazowiecki objęte siecią melioracyjną.....	32
Rysunek 8. Lokalizacja ujęć wód podziemnych oraz stref ochrony bezpośredniej ujęć na terenie gminy Mińsk Mazowiecki.....	37
Rysunek 9. Udokumentowane złoża kopalin w granicach gminy Mińsk Mazowiecki.....	39
Rysunek 10. Zabytki.....	47
Rysunek 11 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	50
Rysunek 12 Obszary koncentracji negatywnych zjawisk i obszar rewitalizacji (kolorem różowym zaznaczono obszar zdegradowany a granatową linią obszar rewitalizacji).....	53
Rysunek 13 Gleby wysokich klas bonitacyjnych i grunty leśne.....	54
Rysunek 14 Infrastruktura społeczna.....	57
Rysunek 15 Infrastruktura drogowa i kolejowa.....	64
Rysunek 16 Infrastruktura techniczna.....	68
Rysunek 17 Obszary uzupełnienia zabudowy.....	125
Rysunek 18 Zasięg obowiązujących i procedowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	135
Rysunek 19 Chłonność stref SJ, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących MPZP oraz wyznaczonych OUZ.....	139
Rysunek 20 Chłonność wyznaczonych stref SW, SJ, SZ.....	142

Spis tabel

Tabela 1. Wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie gminy Mińsk Mazowiecki.....	27
Tabela 2. Obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych na terenie gminy Mińsk Mazowiecki.....	33
Tabela 3. Wykaz obszarów udokumentowanych złóż kopalin w gminie Mińsk Mazowiecki.....	38
Tabela 4 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego.....	41

Tabela 5 Wykaz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Mińsk Mazowiecki (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych)	41
Tabela 6 Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Mińsk Mazowiecki	42
Tabela 7 Wykaz dróg powiatowych znajdujących się na terenie gminy Mińsk Mazowiecki	58
Tabela 8 Wykaz dróg gminnych znajdujących się na terenie gminy Mińsk Mazowiecki	58
Tabela 9. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Mińsk Mazowiecki	70
Tabela 10. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu (kody krajobrazu zgodne z kolejnością w tabeli 9)	75
Tabela 11 Rozszerzenie granic OUZ dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych.....	123
Tabela 12 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Mińsk Mazowiecki	127
Tabela 13 Wykaz procedowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Mińsk Mazowiecki	133
Tabela 14 Chłonność stref SJ, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących MPZP oraz wyznaczonych OUZ.....	137
Tabela 15 Chłonność wyznaczonych stref SW, SJ, SZ	141

Spis wykresów

Wykres 1 Liczba ludności w gminie Mińsk Mazowiecki w latach 2014-2024	92
---	----

Spis załączników

Załącznik nr 1 – część graficzna uzasadnienia