Uchwała Nr .....
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia .....
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A6.2" - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (. Dz.U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w brzmieniu przed wejściem ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 Nr 130 poz. 871) oraz art.12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz.774 z późn. zmianami), w związku z uchwałami Rady Gminy Mińsk Mazowiecki nr XXXIV/176/10 z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, nr XXV/224/13 z dnia 11 kwietnia 2013 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków i nr XXXIII/225/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiee, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXX1V/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków oraz uchwałą nr V.53.19 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r. oraz uchwałą nr XXXIII/225/17

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki przyjętego Uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r. Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§1. Przepisy ogólne.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący etap „A6.2" – tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód", zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Mińsk Mazowiecki, którego granice określono w uchwale Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr V.53.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 21 marca 2019 r. - etap „A6.2".

3. Załącznikami do uchwały są:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:2000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2. Zawartość planu.

1. W planie określa się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust.4;
10) granice terenów, w których dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Ustalenia planu wymienione w ust.1, zredagowane są następująco:
1) ustalenia wstępne, zawarte w Rozdziale 1, §1-3;
2) ustalenia ogólne dla całego obszaru, objętego planem, zawarte w Rozdziale 2, §4-15;
3) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 3, §16;
4) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale 4, §17-19.

§3. Definicje.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) **bilansie miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć liczbę potrzebnych miejsc do

parkowania dla pokrycia potrzeb w tym zakresie wynikających z przeznaczenia terenu i charakterystycznych wskaźników jego zagospodarowania, w tym zabudowy, liczony dla danej działki objętej pozwoleniem na budowę;

2) **inwestycji** – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę obiektu;
3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
4) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni tejże działki;
5) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie lub działce budowlanej;
8) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak powierzchnia użytkowa czy kubatura, w szczególności zwiększa się jego powierzchnia zabudowy;
9) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone na mapach w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
10) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolami - liczbowymi i literowym;
11) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;
12) **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w lokalach użytkowych, wydzielonych w budynkach o funkcjach innych niż usługowe;
13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów), do powierzchni tej działki.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w ust.1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi i ze słownikiem języka polskiego.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru, objętego planem

§4. Oznaczenia w planie.

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

1) granice i linie rozgraniczające:
   a) granica obszaru objętego planem,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) przeznaczenie terenów:
   a) symbol identyfikujący teren: cyfrowy oznaczenia miejscowości, cyfrowy lokalizujący teren oraz literowy przeznaczenia terenu;
   b) symbole przeznaczenia terenów, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg;
3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne,

b) linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zasięg strefy sanitarnej wokół cmentarza;

5) oznaczenia inne:
   a) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV,
   b) wymiary (m).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu, mają charakter informacji.

§5 Przeznaczenie terenów.

1. Ustala się oznaczenie przeznaczenia terenów wydzielonych identyfikatorami składającymi się z zestawu cyfr arabskich i symboli literowych określających:

1) pierwsza cyfra arabska – symbol cyfrowy oznaczenia miejscowości tożsamy z nr obrębu ewidencyjnego miejscowości;
2) druga cyfra arabska - liczba porządkowa - oznacza numer terenu;
3) symbol literowy - oznacza przeznaczenie terenu.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisanych identyfikatorami określonymi w ust.1:

1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa z wyłączeniem usług, dla których raport oddziaływania na środowisko jest zawsze obligatoryjnie wymagany, realizowane oddzielnie lub łącznie, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych, usługi publiczne, budynki gospodarcze, garaże a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe,
   b) dopuszczalne: lokalizowanie placów zabaw dla dzieci, urządzenia melioracji wodnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolem **P/Uc** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – obiekty związane z działalnością gospodarczą, w tym stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów samochodowych, bazy transportowe, hurtownie, hotele, zajazdy, centra logistyczne i usługowe, składy, place manewrowe szkół nauki jazdy,
   b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją podstawową, budynki gospodarcze, garaże oraz niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacja oraz urządzenia melioracji wodnej;

3) dla terenów oznaczonych symbolem **L** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: tereny lasów a także drogi dojazdowe oraz obiekty związane z gospodarką leśną,
   b) dopuszczalne: obiekty turystyczne z zakresu szlaków turystycznych, miejsc postoju i odpoczynku turystów zgodnie z przepisami odrębnymi, infrastruktura techniczna nie wymagająca zmiany przeznaczenia terenu na cele nieleśne oraz urządzenia melioracji wodnych;

4) dla terenów oznaczonych symbolem **R** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: tereny rolne - upraw polowych i plantacji, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, tereny pod urządzenia melioracji wodnych, zabezpieczeń przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, ujęcia wody dla potrzeb rolnictwa, oczka wodne, torfowiska, zalesienia śródpolne,
   b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna oraz urządzenia wodne;

5) dla terenów oznaczonych symbolem **WM** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe: rowy melioracyjne,
   b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna oraz urządzenia wodne;

6) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **KD-D**, ustala się przeznaczenie:

a) podstawowe: komunikacja samochodowa, komunikacja piesza i rowerowa oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych dróg,
b) zieleń w postaci szpalerów drzew i trawników oraz infrastruktura techniczna, w tym związane z oświetleniem i odwodnieniem drogi oraz urządzenia melioracji wodnej a także obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia dróg, w tym wiaty przystankowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.2 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na poszczególne miejscowości.

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nakazuje się sytuowanie zabudowy według §8;
2) dopuszcza się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy i jej uzupełnianie na warunkach ustalonych w planie;
3) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki elewacji, materiału i kształtu dachów według §8 ust.4 pkt 6-8.

2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
1) ogrodzenia należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, przy dopuszczalnym wycofaniu projektowanych bram wjazdowych w głąb działki, oraz w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp. a w przypadku terenów usługowych dopuszcza się wycofanie ogrodzenia dla miejsc do parkowania zlokalizowanych między linią rozgraniczającą drogi a wyznaczoną linią zabudowy;
2) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów) i ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
3) ogrodzenia muszą odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz spełniać następujące warunki:
   a) nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia
   dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
   b) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6 m,
   c) część pełna ogrodzenia nie może stanowić więcej jak 30% jego całkowitej długości.

3. Ustala się następujące zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, z wyłączeniem terenów P/Uc;
2) zakazuje się lokalizacji reklam ruchomych o zmiennych treściach oraz wykorzystujących światło migające i pulsujące;
3) zakazuje się lokalizacji reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m^2 na budynkach z usługami wbudowanymi, do 6 m^2 na budynkach usługowych i produkcyjnych;
4) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków mieszkalnych, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkownikiem budynku i że ich kompozycja i wielkość zostaną dostosowane do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku oraz do przekroju drogi;
5) nośniki reklamy i reklamy umieszczane na ścianach nie mogą przesłaniać okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany, nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi,
6) zakazuje się umieszczania nośników reklamy i reklam:
   a) na ogrodzeniach w sposób który przesłaniałby widok poprzez części ażurowe,
   b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
   c) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych oraz na wiaduktach i kładkach,
   d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe,

telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych, to znaczy: istniejącego drzewostanu, flory i fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne.

2. Ustala się następujące zasady ochrony rowów melioracyjnych:
1) nakazuje się zachowanie przebiegu i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez teren gminy;
2) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości linii ogrodzeń minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów oraz odległości linii zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

3. Zakazuje się dokonywania zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

4. Ustala się następujące zasady ochrony istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód gruntowych oraz działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych:
1) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i wód podziemnych;
2) określa się zasady odprowadzania ścieków bytowych według §12 ust.3;
3) określa się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych według §12 ust.4;
4) ogranicza się wprowadzanie powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych przez wyznaczenie ustalonego minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów.

5. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem i zapewnienia właściwego standardu akustycznego istniejącej i projektowanej zabudowy chronionej akustycznie: nakazuje się przestrzeganie w poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym:
1) tereny MN/U kwalifikuje się w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej";
2) w przypadku realizacji na danym terenie innej funkcji jako dopuszczalnej nakazuje się stosowanie standardów akustycznych odpowiednio: dla usług z zakresu zdrowia (szpitale) jak dla "terenów szpitali w miastach", dla usług z zakresu opieki społecznej jak dla "domów opieki społecznej" a dla oświaty i innych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla "zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży".

6. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza: określa się dopuszczalne formy ogrzewania zabudowy według §12 ust.6.

7. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami ziemi: określa się zasady gospodarki odpadami według §12 ust.9.

8. Zakazuje się pozyskiwania kopalin poza wyznaczonymi miejscami.

9. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

10. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Ustala się linie zabudowy dla nowej zabudowy wg rysunku planu i wymiarów na rysunku, przy czym dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej.

2. O ile na rysunku planu nie ustala się linii zabudowy, nakazuje się lokalizację nowych budynków na działce w odległości od linii rozgraniczającej drogi co najmniej:
1) 20 m dla dróg KD-GP;
2) 5 m dla dróg klasy D.

3. Dla istniejącej zabudowy lub jej części zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, remont oraz zmianę przeznaczenia.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna - zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
   b) minimalna - 0,01;
2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 4;
4) nie określa się maksymalnej wysokości urządzeń i obiektów technologicznych oraz masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem §9 ust.3;
5) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży na terenach MN/U nie może być większa niż 5 m, na terenach pozostałych niż 10 m;
6) materiał i kolorystyka elewacji:
   a) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych i zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki elewacyjnej i okładzin; powyższe nie dotyczy tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy wraz z właściwą dla niego kolorystyką,
   b) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;
7) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°; dla obiektów istniejących o innym kącie nachylenia połaci dachowej dopuszcza się jego zachowanie;
8) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni i brązów) z dopuszczeniem czerni, stonowanych odcieni grafitu i zieleni oraz w naturalnych kolorach tradycyjnych pokryć dachowych (blach miedzianych, cynkowych i ocynkowanych a także słomy, trzciny, gontu, itp.) – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°.

5. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych.

6. Ustala się zasady lokalizowania drugiego lub więcej budynków na działce budowlanej:
1) na działce budowlanej przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN/U poza budynkiem mieszkalnym, usługowym lub mieszkalno-usługowym dopuszcza się lokalizowanie budynków: gospodarczego, gospodarczo – garażowego, garażowego;
2) na pozostałych terenach bez ograniczeń o ile zostaną spełnione pozostałe wymogi planu.

§9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się zasady ochrony rowów melioracyjnych:
1) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem pkt.2;
2) dopuszcza się przebudowę lub przekrycie rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych;
3) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych;
4) nakazuje się odsunięcia zabudowy i ogrodzeń od rowów według §7 ust.2 pkt 2.

2. W granicach strefy najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących stanowić zagrożenie dla czystości wód tego zbiornika.

3. W granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W odległości 5 km od granicy lotniska w Janowie ustala się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa lotniczego.

5. W granicach pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV (5 m z każdej strony linii) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wyznacza się strefę sanitarną wokół cmentarza, w której: w odległości 150 m od jego granicy, zgodnie z rysunkiem planu, zakazuje się lokalizowania studni lub innych ujęć wody pitnej.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości, dla działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod komunikację, nakazuje się:

1) zapewnienie dostępu do drogi publicznej, w tym poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne; dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową, usytuowanych w drugiej linii zabudowy, dopuszcza się dostęp poprzez wysuniętą część działki o szerokości minimum 5 m i długości nie większej niż 60 m;
2) zachowanie kąta położenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg w przedziale 75° – 105°;
3) dla działek przylegających do dróg publicznych wydzielanie części pasa drogowego do planowanej szerokości drogi.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, dla terenów:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN/U**:
   a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m^2,
   b) dla zabudowy bliźniaczej - 450 m^2 (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
   c) dla zabudowy szeregowej – 300 m^2 na segment środkowy i 450 m^2 na segment skrajny;
2) zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 **P/Uc** – 1500 m^2.

4. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo tworzonych działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału, dla terenów:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN/U**:
   a) dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,
   b) dla zabudowy bliźniaczej - 14 m (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
   c) dla zabudowy szeregowej – 10 m na segment środkowy i 14 m na segment skrajny;
2) zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 **P/Uc** – 25 m.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się układ komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej obsługującej tereny objęte planem, w skład którego wchodzą istniejące i projektowane drogi KD-D (dojazdowe).

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu:

1) droga krajowa nr 50 (poza obszarem planu) stanowi główne powiązanie ponadlokalne w stosunku do obszaru planu;
2) drogi dojazdowe 5.10KD-D i 5.11KD-D stanowią powiązanie lokalne, doprowadzające ruch do obszaru planu;
3) dopuszcza się lokalizowanie skrzyżowań drogi KD-GP (poza obszarem planu) z pozostałymi drogami wyłącznie w miejscach wskazanych w rysunku planu.

3. Dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.

4. Dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:

1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:
   a) 5 m dla dróg o długości do 80 m,
   b) 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m;
2) drogi wewnętrzne o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m. Dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiający zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m;
3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w pkt. 2;
4) włączenia do dróg wewnętrznych z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie lub w miejscu wskazanym na rysunku planu;
5) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

5. Nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działek objętych pozwoleniem na budowę, położonych w granicach terenu objętego planem, według następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem ust.6:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
2) dla obiektów biur i administracji – co najmniej 25 miejsc do parkowania / 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
3) dla obiektów handlu (sklepy, punkty usługowe) – co najmniej 25 miejsc do parkowania / 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
4) dla zabudowy produkcyjnej, hurtowni, składów i magazynów - dla części magazynowej co najmniej 10 miejsc do parkowania/1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, dla części biurowej 1 miejsce do parkowania / 1 zatrudnionego, dla części produkcyjnej 1 miejsce do parkowania / 1 zatrudnionego na jednej zmianie,
5) dla targowisk - co najmniej 35 miejsc do parkowania / 1000 m^2 lub 1,5 miejsc do parkowania /stoisko;
6) dla szkół i przedszkoli – co najmniej 30 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych;
7) dla restauracji i kawiarni – co najmniej 35 miejsc do parkowania / 100 miejsc konsumpcyjnych;
8) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – co najmniej 20 miejsc do parkowania / 100 użytkowników jednocześnie;
9) dla obiektów usługowych z zakresu zdrowia – co najmniej 10 miejsc do parkowania / 1000 m^2, dla przychodni - co najmniej 2 miejsca do parkowania /1 gabinet;
10) dla hoteli – co najmniej 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek;
11) dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania dla 100 użytkowników jednocześnie
12) dla banków – co najmniej 40 miejsc do parkowania / 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
13) dla kościołów – co najmniej 10 miejsc do parkowania dla 100 użytkowników jednocześnie.

6. Na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:

1) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15;
2) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40;
3) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100;
4) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

7. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
2) ustala się wydzielenie miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów w ramach parkingów samochodowych w ilości 10% ilości miejsc do parkowania oraz dopuszcza się lokalizowanie stojaków dla rowerów na pozostałych terenach komunikacji lub na działkach budowlanych.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych i nowo realizowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) w przypadku braku możliwości realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie tych sieci przez tereny o innych funkcjach, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø 50 mm;
2) dopuszcza się korzystanie ze studni indywidualnych;
3) przekroje przewodów wodociągowych powinny uwzględniać zapotrzebowanie wody również dla celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy rur Ø 63 mm;
2) na obszarach gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja sanitarna lub które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, dopuszcza się czasowe stosowanie:
   a) kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi zbiornikami ścieków,
   b) oczyszczalni indywidualnych;
3) ustala się podłączenie do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji;
4) nakazuje się wyposażenia obiektów usługowych i produkcyjnych w odpowiednie urządzenia separujące i / lub podczyszczające ścieki technologiczne i dostosowujące je do warunków technicznych odbiorcy;
5) nakazuje się stosowanie na terenach stacji paliw zabezpieczeń specjalistycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się, że wody opadowe i roztopowe zagospodarowane zostaną na działce budowlanej, wg rozwiązań indywidualnych;
2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do lokalnych cieków, na warunkach przepisów odrębnych;
3) dla zabudowy usługowej oraz produkcyjnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i placów parkingowych, po ewentualnym podczyszczeniu, do odbiorników wód opadowych na warunkach przepisów odrębnych.

5. W zakresie sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz na warunkach przepisów odrębnych.

6. W zakresie systemu ciepłowniczego i zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła z wykorzystaniem sieci gazowej, elektroenergetycznej, odnawialnych źródeł energii oraz paliw, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych i zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć (SN) 15 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych SN/nN z

możliwością ich skablowania, remontu i przebudowy na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
2) ustala się pasy technologiczne napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV według §9 ust.5;
3) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci, za pomocą linii napowietrznych lub kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wnętrzowych lokalizowanych na terenie działek budowlanych lub na działkach wydzielonych;
5) dopuszcza się zasilanie ze stacji 15/0,4 kV poza obszarem planu.

8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych:
1) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
2) z uwagi na ochronę krajobrazu nakazuje się, w miarę możliwości technicznych, stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową;
3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu dotyczącymi powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się obowiązek:
1) wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz obowiązek ich okresowego wywozu systemem zorganizowanym zgodnie z wymaganiami określonymi w stosownych regulaminach;
2) gospodarowania odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

§13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Niezgodne z planem istniejące obiekty nie mogą być poddawane remontom i przebudowom, jeżeli nie służy to ich dostosowaniu do ustaleń planu, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i budynków użyteczności publicznej o charakterze niekomercyjnym wyposażanych w urządzenia techniczne niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania ale bez prawa powiększania kubatury budynku.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z wykonywaniem prac budowlanych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§14. Tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

Na terenie zabudowy produkcyjno - usługowej P/Uc dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, zgodnie z rysunkiem planu i zapisami szczegółowymi dla terenu.

§15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust.4;

Uchwala się stawki procentowe:
1) dla terenów MN/U i PUc - w wysokości 30%,
2) dla terenów pozostałych – w wysokości 0%.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§16. Ustalenia dla części obszaru wsi Brzóze (oznaczonej cyfrą 5).

1. Dla całego obszaru planu:

1) obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, zawarte w Rozdziale 2, §4-15;
2) obowiązują ustalenia dla strefy najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych według §9 ust.2;
3) w granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki obowiązują ustalenia §9 ust.3;
4) obowiązują ustalenia §9 ust.4.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN/U**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.70MN/U, 5.73MN/U** i **5.75MN/U**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) według §5 ust.2 pkt 1,
   b) dla terenów 5.70MN/U, 5.73MN/U i 5.75MN/U, dopuszcza się zachowanie, przebudowę oraz remont istniejącej zabudowy zagrodowej;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) lokalizacja zabudowy - według §9;
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje,
   f) materiał i kolorystyka elewacji: według §8 ust.4 pkt 6,
   g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §8 ust.4 pkt 7 i 8,
   h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
   i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §10;
5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: według §11;
6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §12;
7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §13;
8) stawka procentowa: według §15.

3. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno - usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oznaczony na rysunku planu symbolem **5.74P/Uc**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 2;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
   b) lokalizacja zabudowy: według §9,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4,
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje,
   f) materiał i kolorystyka elewacji: według §8 ust.4 pkt 6,
   g) materiał dachu i kąt nachylenia połaci dachowej: według §8 ust.4 pkt 7 i 8,
   h) ogrodzenia: według §6 ust.2,
   i) zasady umieszczania nośników reklamowych i reklam według §6 ust.3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) dla terenu 5.74P/Uc, w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się zagospodarowanie według §9 ust.5,
   b) dla terenu 5.74P/Uc, w strefie sanitarnej (50-150 m) wokół cmentarza ustala się zagospodarowanie według §9 ust.6;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według §10;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: według §11;

7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §12;
8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §13;
9) stawka procentowa: według §15.

4. Wyznacza się teren lasów oznaczony na rysunku planu symbolem **5.83L**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 3;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7;
3) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: według §11;
4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §12;
5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: według §13;
6) stawka procentowa: według §15.

5. Wyznacza się teren rolny oznaczony na rysunku planu symbolem **5.82R**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 4;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według §7;
3) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: według §11;
4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: według §12;
5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: według §13;
6) stawka procentowa: według §15.

6. Wyznacza się tereny rowów melioracyjnych **WM**, w skład których wchodzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.71WM** i **5.72WM**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 5;
2) ochrona wód powierzchniowych: według §7 ust.2 i 4;
3) stawka procentowa: według §15.

7. Wyznacza się tereny dróg publicznych **KD**, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu: według §5 ust.2 pkt 6;
2) nakazuje się dostosowanie miejsc publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach;
3) stawka procentowa: według §15;
4) parametry dróg, z zastrzeżeniem §11 ust.3:

Lp	Symbol terenu	Klasa	Szerokość	Uwagi
1.	**5.10KD-D**	Dojazdowa	8 m w obszarze planu	W obszarze planu część drogi, ustalona północno-zachodnia linia rozgraniczająca
2.	**5.11KD-D**	Dojazdowa	8 m	

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§17. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzóze, Żuków, Borek Miński, Dłużka w Gminie Mińsk Mazowiecki (Uchwała Nr XX/409/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 sierpnia 2004 r.).

§18.
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

§19.
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY
ETAP A6.2 tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód"

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia .....

PROJEKT PLANU

RYSUNEK PLANU w skali 1:2000

5.11KD-G
5.70MN/U
5.71WM
5.73MN/U
5.76MN/U
5.72WM
5.74R/UP
5.82R
5.81U
5.10KD-D
KD-GP
ul. Graniczna
N
OBSZAR PLANU
KRÓLE
ÓW

USTALENIA PLANU

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- 5.1U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MN/U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- U – TEREN USŁUG
- R – TEREN ROLNY
- WM – TEREN SIEDLISK MIESZKANIOWO-ROLNYCH
- KD-G – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, KLASA GŁÓWNA
- KD-D – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, KLASA DOJAZDOWA

ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW DODATKOWYCH

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW oraz OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- ZASIĘG STREFY SANITARNEJ HAŁAŚLI ZAŁUPNYCH

OGRANICZENIA INNE

- GRANICE PASA TECHNICZNEGO LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- 110 – WYSOKOŚĆ [m]

INFORMACJE PLANU

GRANICE

- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO 0100

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 2019
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia ..... 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący Etap „A6.2" - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód".

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z. późn. zm.) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący Etap „A6.2" - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód", który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 czerwca 2019 r. do 10 lipca 2019 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 26 lipca 2019 r.

W ustalonych terminach nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Mińsk Mazowiecki

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia ..... 2019 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący ETAP „A6.2" - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód".

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący ETAP „A6.2" - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód".

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący ETAP „A6.2" - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód" obejmują:

1) wybudowanie nowych odcinków dróg, poszerzenie niektórych odcinków dróg istniejących;
2) uzupełnienie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w §1 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej, ustawy Prawo ochrony środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2019 poz. 869), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej i wprowadzone do Wieloletniej Prognozy Finansowej.

§ 4. Realizując inwestycje wyszczególnione w §1, ust.2 należy uwzględnić przede wszystkim:

1) możliwości wykupienia niezbędnych dla ich realizacji gruntów; rozpoczęcie prac powinno być poprzedzone pozyskaniem wszystkich terenów;
2) kompleksowość realizacji budowy dróg i budowy sieci uzbrojenia (w tym sieci budowanych przez podmioty zewnętrzne w stosunku do gminy);

3) minimalizację uciążliwości dla mieszkańców, szczególnie wynikającą z zamykania dla ruchu poszczególnych odcinków dróg – teren objęty planem jest w znacznej części już zabudowany;
4) koordynację czasową prac finansowanych z budżetu gminy (drogi, ich oświetlenie, odwodnienie, sieci wodociągowe i kanalizacyjne) i ze środków podmiotów zewnętrznych (sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne);
5) w związku z koniecznością stosowania wyżej wymienionych zasad dopuszcza się możliwość powołania instytucji inwestora zastępczego dla całości prac oraz zaleca się wprowadzenie inwestycji należących do zadań własnych gminy do Wieloletniej Prognozy Finansowej.

§ **5.** Sposób finansowania zadań własnych określa się następująco:
1) wykupy terenów, budowa gminnych dróg wraz oświetleniem i odwodnieniem będzie finansowana z budżetu gminy;
2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie finansowana z budżetu gminy;
3) dopuszcza się współfinansowanie:
   a) środkami zewnętrznymi (poprzez budżet gminy),
   b) środkami innych inwestorów w ramach porozumień cywilno-prawnych lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego,
   c) środkami właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy
Mińsk Mazowiecki

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący Etap „A6.2" - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód"** sporządzony został na podstawie uchwał Rady Gminy Mińsk Mazowiecki nr XXXIV/176/10 z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmienionej uchwałami nr XXV/224/13 z dnia 11 kwietnia 2013 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, nr XXXIII/225/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochoł, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienię, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXX1V/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochól, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienię, Żuków oraz nr V.53.19 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóze, Borek Miński, Budy Barczące, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłówiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r. oraz uchwałą nr XXXIII/225/17 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2017 r.

Celem sporządzonego planu było wydzielenie terenu drogi krajowej zgodnie ze stanem istniejącym oraz wyznaczeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Celem sporządzonego planu było także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej obszaru oraz dostosowanie ustaleń planu do wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.), w brzmieniu przed wejściem ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2010 Nr 130 poz. 871) oraz art.12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz.774 z późn. zmianami), stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki przyjętego Uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r.

Obszar objęty planem jest częściowo (w części środkowej) zainwestowany.

Aktualnie w granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzóze, Żuków, Borek Miński, Dłużka w Gminie Mińsk Mazowiecki (Uchwała Nr XX/409/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 sierpnia 2004 r.). Zmiany, w stosunku do ustaleń tego planu miejscowego dotyczą wydzielenia terenu drogi krajowej zgodnie ze stanem istniejącym oraz wyznaczeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), a w szczególności z:

1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
   a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
   b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
   a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
   b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
   c) cały obszar planu znajduje się poza granicami Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
   d) w obszarze planu nie występują obszary potencjalnej eksploatacji kopalin, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
   e) w obszarze występują zarówno grunty leśne jak i grunty rolne klasy III. Dla gruntów leśnych uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego dla wnioskowanych gruntów (Decyzja nr 111/2016 – pismo nr RW-RM-II.7151.195.2014.MP z dn. 9 listopada 2016 r.). Dla gruntów rolnych uzyskano zgodę na zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze wyniku wcześniejszych procedur planistycznych;
4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;

5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – zmiana przeznaczenia części obszaru z na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej, w tym z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, pozwoli na bardziej intensywne zagospodarowanie z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury;
7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono stan własności gruntów i wyznaczając przeznaczenie terenu uwzględniono wnioski właściciela działek;
8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak lokalizacja infrastruktury technicznej;
10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 15 grudnia 2010 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 15 wniosków formalnych do planu od instytucji. Do miejscowości Brzóze wpłynęło 5 wniosków od osób fizycznych, żaden z nich nie dotyczył bezpośrednio obszaru etapu A6.2. Wpłynęły także inne wnioski indywidualne dla obszaru, jednak nie w terminie. Wnioski zostały uwzględnione w zapisach planu w zakresie możliwym do ujęcia w mpzp;
12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przeznaczenie części obszaru pod nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej, w tym z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie realizacji nowej zabudowy wzdłuż drogi ponadlokalnej i na jej przecięciach.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Nr XXXIII/226/17 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie: oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki, która m.in. stwierdza że *„Stwierdza się całkowitą nieaktualność, a w konsekwencji potrzebę aktualizacji obowiązujących planów miejscowych za*

wyjątkiem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki".

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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 (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.).

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu może wpłynąć korzystnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez: zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości.

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 czerwca 2019 r. do 10 lipca 2019 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 26 lipca 2019 r. nie wpłynęły uwagi.

W związku z powyższym postanowiono o przedłożeniu Radzie Gminy w Mińsku Mazowieckim projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący Etap „A6.2" - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód" celem jego uchwalenia.