

**UCHWAŁA NR LXIX.610.2024**  
**RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 12 lutego 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w zw. z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr XVII.180.2016 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki w obszarze środkowo - wschodnim, obszarach Centrum: A, B, C, D, E i obszarze F, zmienionej uchwałą Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Zakres regulacji planu**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F, w dalszej części uchwały zwany „planem”, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r.

2. Uchwała dotyczy części miasta Mińsk Mazowiecki obejmującej Obszar F, stanowiący działkę nr ewid. 1246/4 o powierzchni około 1,0 ha, według granic określonych na załączniku graficznym nr 2 do uchwały Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo - wschodniej części miasta Mińsk Mazowiecki.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, są:

1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 3.

**§ 2.** Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **produkcji** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą, przetwórstwa, montażu, rzemiosła produkcyjnego oraz drobnej wytwórczości;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi handlu detalicznego, administracji, kultu religijnego, kultury, rozrywki, rekreacji i sportu, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych itp., z wyjątkiem łączności publicznej;
- 7) **sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) literowe oznaczenie terenów;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych;
- 8) granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych;
- 9) granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. 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;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące **przeznaczenia terenu**: w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:

- 1) **U-P** – teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej;
- 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**.

1. Dla kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów ustala się przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, w tym wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.

2. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości (istniejącego i planowanego terenu linii kolejowej), ustala się sytuowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynków i dostosowanej do otaczającej zabudowy;

- 2) dla dachów stromych stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru: grafitu, brązu, czarnego, ceglatego;
- 3) dopuszczenie stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 4) dopuszczenie umieszczania w połaci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni oraz ochrony środowiska w obszarze planu ustala się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

2. W zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej oraz infrastruktury kolejowej;
- 3) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- 4) prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, magazynowa, składowa, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i musi zamykać się w granicach terenu, do którego powodujący uciążliwość ma tytuł prawny.

3. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) w przypadku lokalizacji w budynkach pomieszczeń wymagających ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami, związanymi z uciążliwością akustyczną sąsiadującej linii kolejowej (położonej poza granicami planu) ustala się stosowanie rozwiązań gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm poziomu dźwięku takich jak: ochrona odpowiednimi odległościami od ich źródeł, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz innych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

2) dopuszcza się stosowanie urządzeń oraz rozwiązań technicznych i technologii służących ochronie akustycznej.

4. W zakresie ochrony wód ustala się:

1) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych oraz obowiązek ich zagospodarowania na gruncie własnym na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem odprowadzenia części wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;

2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;

3) nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów o nawierzchni utwardzonej;

4) obowiązek oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych.

5. W zakresie ochrony powietrza do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej ustala się nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:**

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się wysokość zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenu;

2) maksymalna wysokość budowli:

a) dla wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 50,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej – 25,0 m,

c) dla wiat – 4 m.

3. Ustala się następujące zasady określania geometrii dachów: dachy nawiązujące do dachów sąsiednich budynków o kącie nachylenia połaci od 2° do 42°.

**§ 8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, w obrębie której ustala się:

- 1) budowa, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków i budowli może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, w szczególności zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granic obszaru kolejowego (zlokalizowanego poza granicami planu), z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z ruchem kolejowym i utrzymaniem linii kolejowej, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- 2) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej;
- 3) przepisy pkt 1 i 2 nie dotyczą budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym dróg pieszych i rowerowych.

2. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, w obrębie której ustala się, że:

- 1) wszelkie prace budowlane prowadzone w odległości do 20,0 m od granic obszaru kolejowego podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) przepisy pkt 1 nie dotyczą budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym dróg pieszych i rowerowych.

3. Przy lokalizacji projektowanych inwestycji w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej ustala się obowiązek uwzględnienia zagrożeń i uciążliwości związanych z ich eksploatacją: emisją hałasu i drgań oraz możliwość wystąpienia zdarzeń losowych.

4. Ustala się obowiązek stosowania przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, z których wynika, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego, położonego poza obszarem planu, do 220 m n.p.m.

5. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.

3. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dla wydzielonych działek ustala się minimalną powierzchnię działek:

- 1) 2000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej na terenie oznaczonym symbolem **U-P**;
- 2) 5 m<sup>2</sup> – dla urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W przypadku scaleń i podziałów na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dla wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu działek:

- 1) 20 m – dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej na terenie oznaczonym symbolem **U-P**;
- 2) 2 m – dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:

- 1) nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110° z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego symbolem **U-P** ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:**

- 1) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m<sup>2</sup>.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Ustala się powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w tym z ul. Kołbielską poprzez drogę publiczną zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem (działkę nr ewid. 1246/3, obręb 0001, miasto Mińsk Mazowiecki) oraz projektowaną publiczną drogę dojazdową oznaczoną symbolem KDD, stanowiącą przedłużenie ul. Szkolnej w Stojadłach w gminie Mińsk Mazowiecki.

2. Ustala się obsługę obszaru objętego planem z projektowanej drogi publicznej, stanowiącej przedłużenie ul. Szkolnej w Stojadłach w gminie Mińsk Mazowiecki lub z drogi publicznej, położonej poza jego granicami, zgodnie z przepisami odrębnymi.



3. Dopuszcza się wydzielanie dróg stanowiących dojazd do działek budowlanych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następującej minimalnej szerokości:

- 1) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m;
- 2) w przypadku realizacji dojazdu mającego włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony (zakończony nieprzelotowo), nakazuje się realizację placu manewrowego.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowo projektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania według następujących minimalnych wskaźników:

- 1) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla obiektów produkcyjnych – minimum 3 miejsca do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 3) dla obiektów magazynowych i składów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 4) dla hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej hurtowni, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 5) w przypadku realizacji zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska do parkowania poza stanowiskami do parkowania wymienionymi w pkt. 2, 3 i 4.

6. Na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub produkcyjny.

7. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej;
- 2) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, ustala się realizację miejsc do parkowania w liczbie odpowiadającej sumie miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 5.

8. Ustala się konieczność realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych.

9. Ustala się konieczność zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej.

## **§ 12. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie **uzbrojenia obszaru** objętego planem:

1) zaopatrzenie terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia w:

- a) sieć wodociągową,
- b) sieć kanalizacji sanitarnej,
- c) sieć kanalizacji deszczowej,
- d) sieć gazowniczą,
- e) sieć ciepłowniczą,
- f) sieci elektroenergetyczne,
- g) sieci telekomunikacyjne;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

1) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;

2) minimalna średnica nowo realizowanych sieci zbiorczych – 100 mm;

3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych i podziemnych zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych**:

1) nakaz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych siecią kanalizacyjną;

- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na sąsiadujące tereny kolejowe;
- 3) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 4) minimalna średnica nowo realizowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 5) minimalna średnica nowo realizowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm.

#### 4. Ustala się następujące zasady **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, przy czym dopuszcza się:
  - a) realizację prywatnych sieci kanalizacji deszczowych,
  - b) odprowadzenie części wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
- 2) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych związanych z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych na sąsiadujące tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwodnieniowych;
- 3) minimalna średnica nowo realizowanych przewodów miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – 300 mm.

#### 5. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych rozdzielczych;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej SN i nN nakaz stosowania linii kablowych podziemnych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, przy czym w przypadku stosowania paneli fotowoltaicznych ustala się obowiązek stosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych np. powłok antyrefleksyjnych w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego na sąsiadującym terenie kolejowym przed niekorzystnymi zjawiskami: odbiciami światła i olśnieniem.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą**:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych i lokalnych źródeł ciepła z uwzględnieniem pkt. 2-4;
- 2) zaopatrzenie w ciepło poprzez zasilanie: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii z odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;

7. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) średnice nowo realizowanych gazociągów od 32 mm do 300 mm; 3) zakaz wykorzystywania zbiorników na gaz płynny.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne**:

- 1) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie **gospodarki odpadami**:

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów stałych powstających na terenie nieruchomości, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu**: do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem:

- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji budowlanej.

**§ 14.** Ustala się **wysokość stawki procentowej**, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 15.** Ustala się, że linie rozgraniczające terenu KDD stanowią granice terenu rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla terenu**

**§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem U-P ustala się:**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa lub produkcyjna,
- 2) obiekty budowlane i urządzenia budowlane służące do celów usługowych, produkcyjnych, składowania i magazynowania,
- 3) urządzenia, instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW,
- 4) obiekty budowlane i urządzenia budowlane służące elektroenergetyce, gazownictwu, wodociągom, kanalizacji, telekomunikacji i ciepłownictwu, nie związane z obsługą techniczną terenu.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniające prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni i hydrantów oraz innych niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu;
- 2) zakaz realizacji usług oświaty i zdrowia;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków usługowych i produkcyjnych – 12 m,

b) dla garaży – 6 m,

c) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) fragment terenu położony jest w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §8 ust. 1;
- 2) fragment terenu położony jest w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §8 ust. 2;
- 3) teren położony w granicach strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, w której obowiązują ustalenia §8 ust. 5.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego**

#### **§ 17. Dla terenu oznaczonych symbolem: KDD ustala się:**

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej – fragment projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie istniejącej ul. Szkolnej w miejscowości Stojadła, gmina Mińsk Mazowiecki (położonej poza granicami planu); szerokość zgodnie z rysunkiem;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniające prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni i hydrantów oraz innych niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony są w granicach strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, o której mowa w §8 ust. 1 oraz w granicach strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, o której mowa w §8 ust. 2.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 18.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

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

Przewodniczący Rady  
Miasta

**mgr Dariusz Kulma**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI - OBSZAR F

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIX.610.2024  
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki  
z dnia 12 lutego 2024 r.

Skala: 1:500

## Legenda

### USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 6 — wymiarowane odległości określone w metrach

### KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY:

- △△ nieprzekraczalne linie zabudowy

### PRZEZNACZENIE TERENU:

- U-P U-P - teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej
- KDD KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

### OZNACZENIE OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH:

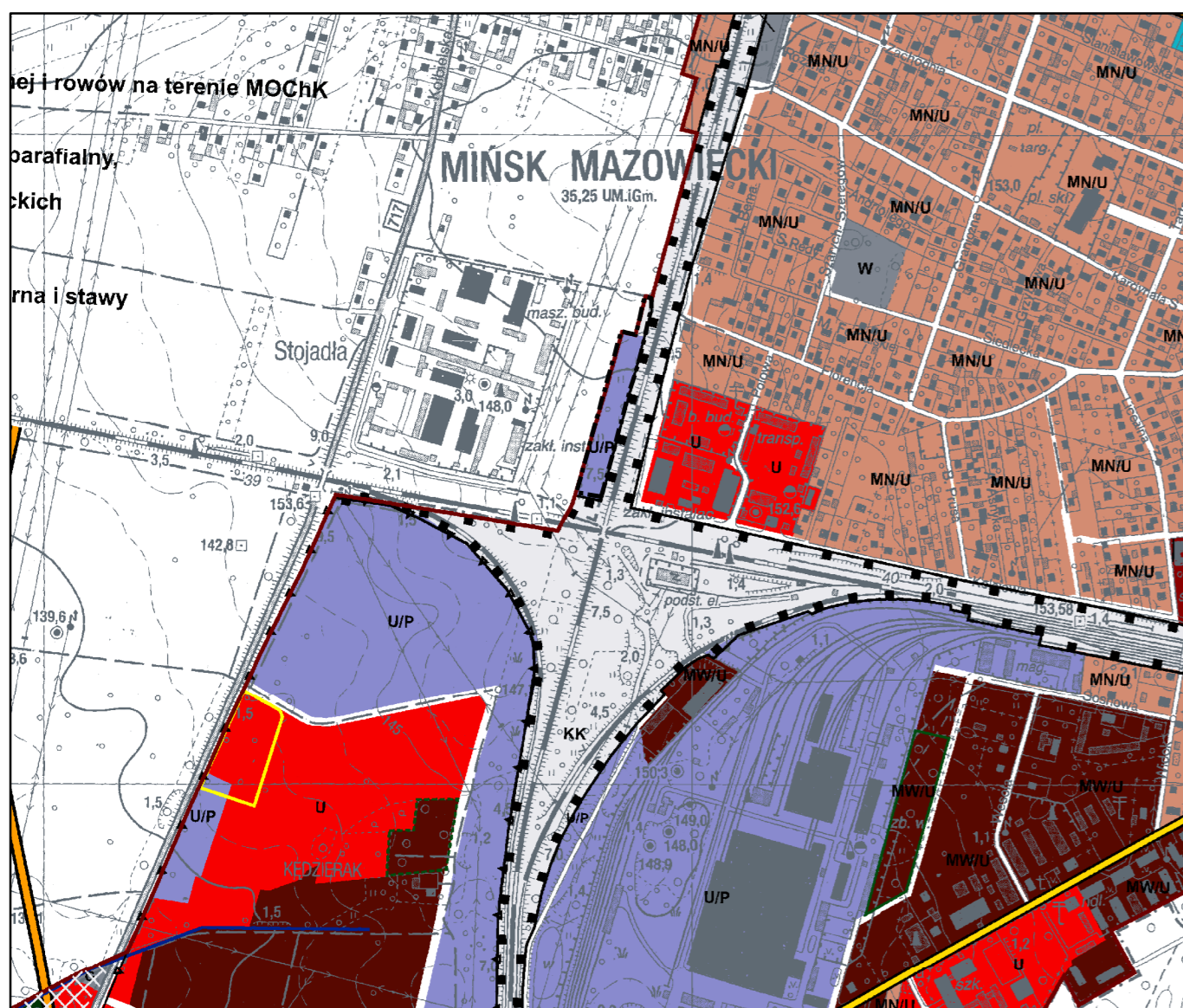
- ||| granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych
- ||| granice strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych
- ||||| granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW

### INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

- ||||| granica terenu zamkniętego (obszar kolejowy)
- ||||| granica miasta
- 1246/4 granice działek ewidencyjnych wraz z numeracją

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

Skala 1:10 000



### --- granice obszaru objętego planem

**STRUKTURA PRZESTRZENNA ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW**

**strefa centrum**

- U/MW - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- obszar problemowy
- obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup> - 2000 m<sup>2</sup> *zmiana wartości powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych*

**strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej**

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej

**strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- MN1 - Anielina
- MN2 - Kędzierak

**strefa zabudowy produkcyjno-usługowej**

- UI/P - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

**strefa infrastruktury technicznej**

- E - elektroenergetyka, G - gazownictwo, W - wodociągi, K - kanalizacja, T - telekomunikacja, O - gospodarka odpadami, C - ciepłownictwo
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- linia energetyczna 110 kV

**strefa zieleni i wód**

- UI/ZP/ZD - tereny zabudowy usługowej, zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych
- tereny zieleni urządzonej, w tym:
  - ZP1 - park miejski
  - ZP2 - zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Srebrnej i rowów na terenie MOCHK
  - ZD - tereny ogrodów działkowych
- cmentarze, w tym: ZC1 - czynny cmentarz parafialny, ZC2 - nieczynny cmentarz żydowski, ZC3 - nieczynny cmentarz żołnierski radzieckich
- ZL - lasy
- tereny wód powierzchniowych - rzeka Srebrna i stawy
- rowy

**strefa komunikacji**

tereny dróg, w tym:

- drogi krajowe
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- ważniejsze drogi gminne, należące do gminy i place
- granice terenów na których nakazuje się powstanie dodatkowych dróg
- KK - tereny kolejowe

**tereny zamknięte**

- granice terenów zamkniętych z mocy decyzji Ministra Obrony Narodowej - tereny oznaczone symbolami X1 i X2
- granice terenów zamkniętych z mocy decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (granice terenów kolejowych)

**LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM**

- granice obszaru objętego zmianą studium

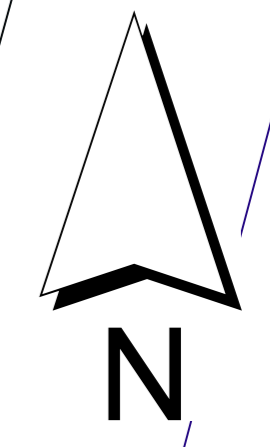
**OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH**

- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu (zasieg na podstawie rozporządzenia Nr 39 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 105 (poz. 2946))
- pomniki przyrody; numery od 1 do 11 zgodnie ze schematem nr 3 tekstu studium - Część nr 1
- obiekty wpisane do rejestru zabytków; numery od 1 do 16, zgodnie ze schematem nr 3 tekstu studium - Część nr 1

**ZMIANY ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

- granice obszarów określonych jako "tereny rolnicze" w planie miejscowym z 2004 r., które studium przeznacza na cele nierolnicze
- granice obszarów określonych jako "lasy bez prawa zabudowy" w planie miejscowym z 2004 r., które studium przeznacza na cele nieleśne
- granice obszarów określonych w planie miejscowym z 2004 r., symbolami LsMN; ZL; U, Z, Ls; które studium przeznacza na cele nierolnicze i nieleśne

Niniejsze opracowanie graficzne sporządzono na podstawie wektorowej mapy zasadniczej, wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego o numerze licencji G.6642.4722.2023\_1412\_P, w układzie współrzędnych oznaczonym symbolem PL2000 strefa 7 zgodnie z państwowym systemem odniesień przestrzennych.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX.610.2024  
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki  
z dnia 12 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w zw. z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

1. Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki- Obszar F, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta i określa się następujący sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa i modernizacja fragmentu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD realizowana będzie przy współpracy z Gminą Mińsk Mazowiecki za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych lub przez Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Mińsku Mazowieckim Sp. z o.o., właściwą w sprawach przygotowania i realizacji ww. inwestycji;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania, dystrybucji, budowy, rozbudowy i przebudowy pozostałej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należących do zadań własnych gminy, takich jak budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulicy znajdującej się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe, realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami przez właściwe przygotowania i realizacji ww. inwestycji przedsiębiorstwa (spółki) czy uprawnione miejskie jednostki organizacyjne, przy czym dopuszcza się współdziałanie w tym zakresie z Gminą Mińsk Mazowiecki;
- 3) realizacja inwestycji publicznych będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo

budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz o ochronie środowiska.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Realizacja inwestycji wymienionych w pkt. 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem. Zadania własne Miasta związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowanie przebiegać będzie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach miasta.

3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu Miasta,
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej,
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych,
- 5) innych środków zewnętrznych.

4. Udział finansowy miasta lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr  
LXIX.610.2024  
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki  
z dnia 12 lutego 2024 r.  
Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**W związku z art. 67a, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w zw. z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F, to zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.**

## **Uzasadnienie**

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F**

#### **1. Przedmiot regulacji**

Przedmiotem uregulowania jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,04 ha, wyznaczony zgodnie z granicą planu określoną na załączniku graficznym nr 2 do uchwały Nr XVII.180.2016 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki w obszarze środkowo - wschodnim, obszarach Centrum: A, B, C, D, E i obszarze F, zmienionej uchwałą Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r. Teren objęty planem dotyczy działki nr ewid. 1246/4 w Mińsku Mazowieckim, położonej w zachodniej części miasta Mińska Mazowieckiego.

Na obszarze sporządzanego projektu planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, uchwalony uchwałą Nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004 r., zgodnie z którym obszar planu przeznaczony jest dla transportu kolejowego linii kolejowych relacji Warszawa - Terespol i Pilawa - Tłuszcz oraz dla budynków, budowli i urządzeń związanych z obsługą transportu kolejowego (symbol KK).

Obszar ten pozostaje od wielu lat niezagospodarowany i niezabudowany, ponieważ zgodnie z ww. obowiązującym planem miejscowym istnieją prawne ograniczenia w zakresie realizacji inwestycji budowlanych, wynikające z przeznaczenia tego terenu pod funkcje kolejowe.

#### **2. Podstawa prawna**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), zwaną dalej „ustawą”, projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Podstawą prawną (uchwałą intencyjną) sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki jest uchwała

Nr XVII.180.2016 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki w obszarze środkowo - wschodnim, obszarach Centrum: A, B, C, D, E i obszarze F, zmienionej uchwałą Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r., dla której wykazano zasadność przystąpienia do jego sporządzania, w nawiązaniu do art. 14 ust. 5 ustawy. Analiza, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt. 2 ustawy, dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki i stopnia zgodności rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowieckim, została opracowana w wrześniu 2018 r. przez dr inż. arch. Annę Wieczorek i podjęta uchwałą nr XLV.440.2018 Rady Miasta Mińska Mazowieckiego z dnia 15 października 2018 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr XLV.441.2018 Rady Miasta Mińska Mazowieckiego z dnia 15 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińska Mazowieckiego. Po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki sporządził jego projekt oraz przeprowadził procedurę formalno – prawną, określoną w przepisach ustawy oraz w przepisach odrębnych. W związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), opracowanie i uchwalanie planu miejscowego było realizowane w trybie dotychczasowych przepisów ustawy. Wpływ na finanse publiczne, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt. 3 ustawy, przedstawia szczegółowo prognoza finansowa sporządzana na potrzeby planu.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 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 (Dz. U. z 2023 r. poz.

1094, z późn. zm.), przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają m.in. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

### 3. Przebieg procedury planistycznej

<b>Data</b>	<b>Etapy i czynności procedury</b>
24.04.2023 31.05.2023	Uchwała Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo – wschodniej części miasta Mińsk Mazowiecki, zmienionej Uchwała Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki w obszarze środkowo - wschodnim, obszarach Centrum: A, B, C, D, E i obszarze F.
29.05.2023	Obwieszczenie i Ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F.
29.05.2023	Zawiadomienia ustawowe do organów i instytucji o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki.
29.05.2023 23.06.2023	Zbierania wniosków do projektu planu.
07.2023-09.2023	Zebranie i opracowanie materiałów wejściowych wraz z oceną stanu istniejącego i synteza uwarunkowań.
08.2023	Opracowanie wstępnej koncepcji planu miejscowego wraz opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko.
19.09.2023	Przekazanie projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgodnień ustawowych (I).
20.11.2023	Przekazanie projektu planu miejscowego do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych (II).
11.12.2023	Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do

	publicznego wglądu.
21.12.2023 r. - 11.01.2024 r.	Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
10.01.2024	Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu miejscowego.
26.01.2024	Składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.
29.01.2024	Wydanie oświadczenia o braku uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F.

#### **4. Uzasadnienie merytoryczne**

Uchwałą Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo - wschodniej części miasta Mińsk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r., rozpoczęła procedurę formalno-prawną sporządzenia planu miejscowego zgodnie z trybem określonym w ustawie. Obszar planu obejmuje teren o pow. ok. 1 ha, usytuowany w zachodniej części miasta Mińska Mazowieckiego. Jest to teren niezagospodarowany, niezabudowany, który do tej pory nie był użytkowany. Przyczyną takiego stanu jest bezpośrednio sąsiedztwo linii kolejowych i związane z nim uciążliwości i ograniczenia realizacji inwestycji budowlanych, a także wynikające z powyższych uwarunkowań przeznaczenie nieruchomości pod tereny kolejowe w obowiązującym planie miejscowym. Obszar znajduje się w zasięgu obsługi sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, jak również w zasięgu sieci gazowej, zlokalizowanej wzdłuż dróg. Źródłem zasilania w energię elektryczną są linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F, jest sporządzany w celu przeznaczenia terenów wraz z ustaleniem zasad sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, odpowiadającymi potrzebom mieszkańców, które zostały wyrażone we wnioskach o zmianę obowiązującego planu miejscowego, a także w sposób zgodny ze zmieniającymi się uwarunkowaniami przestrzennymi wpływającymi na kształtowanie struktury miasta w tym rejonie.

Wyznaczono następujące cele szczegółowe planu:

- wyznaczenie przeznaczenia terenu pod funkcję zabudowy usługowo - produkcyjnej z uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych,

- racjonalne kształtowanie przebiegu i funkcji fragmentu ulicy dojazdowej, połączonej funkcjonalnie z ul. Szkolną w Stojadłach, gmina Mińsk Mazowiecki,
- zapewnienie rezerwy terenu pod planowaną bocznicę kolejową, łączącą magistralę kolejową Warszawa Zachodnia – Terespol z linią kolejową Krusze-Pilawa, na odcinku Jasienica- Kędzierak.

Ustalenia projektu planu są zdeterminowane zapisami Studium, w którym określono maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą). Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętym uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r., zmienionym uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r. obszar określony granicami planu położony jest na następujących strefy **U/P** - tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej.

W projekcie planu miejscowego miasta Mińsk Mazowiecki wyznaczony został teren **U/P** – tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, zgodnie ze wskazaniami dla strefy oznaczonej symbolem U/P w Studium oraz teren **KDD** – teren drogi publicznych klasy dojazdowej, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w Studium, dopuszczającym powstanie dodatkowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku Studium.

Stwierdza się, że przedmiot i zakres planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińska Mazowieckiego.

## **5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowieckiego – Obszar F uwzględniono:

**5.1 - wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- określenie zasad usytuowania zabudowy w granicy z działką sąsiednią, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- określenie dopuszczonej kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
- ustalenie ujednoliconych zasad zagospodarowania w ramach poszczególnych przeznaczeń terenu,
- określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z wytycznymi ze Studium, przy czym „podwyższenie” lub „obniżenie” ich wartości określonej w Studium (bez jej naruszenia) zostało uzasadnione ochroną ładu



przestrzennego, która polega na ustanowienie zasad zapewniających stworzenie spójnej przestrzeni powiązanej z zagospodarowanymi terenami sąsiadującymi.

**5.2 - walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia planu miejscowego uwzględniające walory architektoniczne zabudowy na terenach sąsiednich oraz stanowiące zasady wypracowane w obowiązujących aktach planowania przestrzennego, w tym w szczególności:

- zasady określania geometrii dachów budynków w nawiązaniu do dachów sąsiednich.

**5.3 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:

- ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- ustalenie zasad kształtowania zieleni przez utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez stwierdzenie w oparciu o analizy, że w planie nie występują grunty rolne, które wymagają wprowadzenia ustaleń dotyczących ich ochrony, jako rolnej przestrzeni produkcyjnej.

**5.4 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – z uwagi na brak występowania na obszarze planu obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, nie określono wymagań w tym zakresie.

**5.5 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez:

- ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zmierzający do ochrony budynków przed nadmiernym hałasem i drganiem w sąsiedztwie terenów kolejowych i drogi krajowej, zlokalizowanych poza obszarem planu,

- ustalenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

- wyznaczenie granic strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych, w obrębie której ustalono, że budowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków i budowli może być prowadzona wyłącznie w trybie przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, w szczególności zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granic obszaru kolejowego (zlokalizowanego poza granicami planu), z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,

- wyznaczenie granic strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, w obrębie której ustalono, że wszelkie prace budowlane prowadzone w odległości do 20,0 m od strony obszaru kolejowego podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych,

- uwzględnienie, że obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, w których obowiązuje dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do wymagań ruchu lotniczego,

- ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

**5.6 - walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów z uwzględnieniem potrzeb społecznym i funkcjonalnych, przy czym:

- wskazano obszar rozwojowy – tj. teren na których może powstać nowa zabudowa lub budynki usługowe i produkcyjne kształtowane tak, aby maksymalnie wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni miasta Mińsk Mazowiecki, charakteryzującego się niewystarczającą ilością terenów inwestycyjnych, w nawiązaniu do sąsiadujących terenów inwestycyjnych w miejscowości Stojadła w gminie Mińsk Mazowiecki,

- budynki usługowe i produkcyjne kształtowane są tak, aby maksymalnie wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni miasta Mińsk Mazowiecki, charakteryzującego się niewystarczającą ilością terenów inwestycyjnych,

- w związku z opinią PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z dnia 29.09.2023, w celu zapewnienia rezerwy terenu pod bocznicę kolejową, linia zabudowy na terenie objętym planem, została dostosowana do projektowanej północno-zachodniej łącznicy linii kolejowych nr 2 i 13, planowanej w ramach zadania „Poprawa przepustowości linii kolejowej nr 2 na odcinku Warszawa Wschodnia-Mińsk Mazowiecki-Siedlce”,

- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu mających konsekwencje w przyszłych kosztach dotyczących wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek przeznaczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych (głównie dróg publicznych),

- zapisy planu zapewniające poprawę wyglądu zabudowy (zapisy dotyczące estetyki), które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości;

**5.7 - prawo własności** – poprzez określenie przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu struktury własności terenów i działek oraz stanu zagospodarowania nieruchomości:

- przy czym w obszarze opracowania przewiduje się realizację nowej inwestycji komunikacyjnych na terenach prywatnych (część dz. nr ewid. 1246/4 w Mińsku Mazowieckim) jako fragment drogi publicznej,

- gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty.

**5.8 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – zgodnie z ustawą, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa:

- dla potrzeb obrony cywilnej wprowadzono zapisy dotyczące zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki oraz informacje dotyczące lokalizacji infrastruktura telekomunikacyjna resortu obrony narodowej.

**5.9 - potrzeby interesu publicznego** – poprzez przeznaczenie terenu na cele dróg publicznych i ochronę terenów wód oraz ustalenie zasad zagospodarowania służących podniesieniu jakości zagospodarowania oraz integracji społecznej w przestrzeni o istotnym znaczeniu dla mieszkańców miasta.

**5.10 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

**5.11 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – w procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez możliwość składania wniosków, możliwość zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwość udziału w zorganizowanej dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami jak również możliwość składania uwag. Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a w dalszej kolejności o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w tym o terminie dyskusji publicznej, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz sklepach oraz obwieszczenie na stronie internetowej miasta Mińsk Mazowiecki i w Biuletynie Informacji Publicznej. Wnioski i uwagi do projektu planu można było składać pisemnie oraz w formie elektronicznej;

**5.12 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** było realizowane poprzez zastosowanie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy, jak również na podstawie art. 21 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowiska i jego

ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przy czym:

- zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902, z późn. zm.) – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby przedmiotowego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie szczególnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L 119 z 4.05.2016, str. 1), wobec powyższego zapewniono udział w pracach nad projektem planu miejscowego oraz wgląd do dokumentacji na poszczególnych etapach jego sporządzania,

- w trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy,

- w dniu 6 października 2023 r. udostępniono właścicielowi działek nr ewid. 1246/4 przy ul. Kolejowej w Mińsku Mazowieckim projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z materiałami z opiniowania i uzgadniania oraz uzgodniono z nim wymagania planu w zakresie wymogów opinii PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z dnia 29.09.2023 r. dot. planowanej bocznicy łączącej linię kolejową nr 2 Warszawa – Terespol z linią nr 13 Pilawa – Krusze,

- zgodnie z przepisami art. 67a ust. 5 ustawy, w celu umożliwienia dostępu do jednolitej i kompleksowej informacji o ustaleniach przedmiotowego planu, do uchwały dołączono załącznik nr 3, utworzony w postaci elektronicznej, zawierający dane przestrzenne utworzone dla tego planu, obejmujący następujący zakres:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

**5.13 – potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez** określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej

oraz przez ustalenie strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych i określenie zasad ich zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy, podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińska Mazowieckiego, jak również opracowane na jego potrzeby analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne mają przełożenie na ustalenia zawarte w projekcie planu. Na potrzeby projektu planu zostało sporządzone:

- inwentaryzacja urbanistyczna,
- prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F,
- analiza struktury własności.

Sporządzając projekt planu Burmistrz miasta Mińsk Mazowiecki rozpatrzył wnioski, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, instytucje i organy współpracujące przy kształtowaniu polityki przestrzennej miasta oraz wnioski osób fizycznych. Instytucje i organy, w ślad za unormowaniami ustawowymi wносиły o ochronę interesu publicznego w zakresie swojej właściwości określonej ustawowo.

Tytułowe ważenie interesu publicznego i prywatnego przeprowadzono poprzez analizę wniosków złożonych do planu oraz opinii i uzgodnień złożonych w trakcie procedury opiniowania i uzgadniania ze stosownymi organami, a szczególnie istotne z punktu widzenia interesu publicznego było analiza służąca określeniu na działce nr ewid. 1246/4 w Mińsku Mazowieckim nieprzekraczalnej linii zabudowy od planowanej budowy bocznicy kolejowej, stanowiącej inwestycję celu publicznego, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) oraz kolizja wnioskowanego przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. przeznaczeniem części terenu pod teren kolejowy, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Mińsk Mazowiecki, przeznaczającymi ww. nieruchomości pod zabudowę usługową i produkcyjną.

Zgodnie z trybem określonym w przepisach ustawy, Burmistrz miasta Mińsk Mazowiecki przeprowadził procedurę opracowania i uchwalania ww. planu do

etapu opiniowania i uzgadniania projektu planu. Z uwagi na brak uzyskania uzgodnień od Urzędu Transportu Kolejowego, Burmistrz miasta Mińsk Mazowiecki dokonał stosownych korekt w projekcie planu i ponowił w niezbędnym zakresie etap uzgadniania ww. planu. Najbardziej istotnym postulatem w odniesieniu do opracowanej koncepcji planu było pismo składane przez PKP Polskie Linie Kolejowe SA, informujące, iż w ramach opracowywanego Studium Wykonalności zadanie pn. „Poprawa przepustowości linii kolejowej nr 2 na odcinku Warszawa Wschodnia — Mińsk Mazowiecki — Siedlce jeden z analizowanych wariantów łącznicy relacji Sulejówek Miłosna – Krusze / Tłuszcz” przewiduje zlokalizowanie odcinka przedmiotowej łącznicy na części terenu U-P. Na wniosek Urzędu Transportu Kolejowego wprowadzono granice strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od terenów kolejowych zakończoną na fragmencie nieprzekraczalną linią zabudowy oraz strefy ograniczeń w prowadzeniu robót ziemnych od terenów kolejowych, w obrębie których inwestycje mogą być prowadzone wyłącznie w trybie przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

**7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2. ustawy.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego część miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Analiza o której mowa w 2, dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki i stopnia zgodności rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowieckim została opracowana w wrześniu 2018 r. przez dr inż. arch. Annę Wieczorek i podjęta uchwałą nr XLV.440.2020 Rady Miasta Mińska Mazowieckiego z dnia 15 października 2018 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr XLV.441.2020 Rady Miasta Mińska Mazowieckiego z dnia 15 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińska Mazowieckiego

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałami nr XLV.440.2018 i XLV.441.2018 Rady Miasta Mińska Mazowieckiego z dnia 15 października 2018 r. nie wykazała konieczności dokonania zmian w Studium na obszarze objętym planem.

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych” przedmiotowy obszar objęty procedowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z granicą planu określoną w załączniku graficznym do

uchwały Nr X.113.2015 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 26 października 2015 r. (oznaczenie obszaru: C).

Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy, że na przedmiotowym obszarze w okresie od 2004 r. do chwili obecnej złożono jeden wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty niniejszą analizą zawiera się w obszarze wskazanym w tych wnioskach.

### **8. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego, zawiera sporządzona do projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki. Z przedstawionego bilansu wpływu ustaleń planu na dochody i wydatki gminy, wynika następujący bilans wpływów i wydatków.

<b>L.p.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Potencjalne dochody i wydatki przy realizacji zagospodarowania terenu wg projektu planu</b>
1	<b>Wydatki</b>	<b>65 376</b>
	Wykup gruntów	8 880
	Inwestycyjne koszty budowy infrastruktury	56 496
2	<b>Dochody</b>	<b>6 958 287</b>
	Przyrost podatku lokalnego za grunty	149 291
	Przyrost podatku lokalnego za budynki	6 654 001
	Opłata adiacencka	0
	Renta planistyczna	154 995
3	<b>SALDO</b>	<b>6 892 911</b>

### **9. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi)**

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy, po podjęciu przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miasta Mińsk Mazowiecki, Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki w dniu 29 maja 2023 podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania do 23 czerwca 2023 r. W określonym terminie nie wpłynęło żadne pismo indywidualne, zaś od instytucji wpłynęło 13 pism. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przy Burmistrza.

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, w trakcie sporządzania ww. planu przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mińsku Mazowiecki oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie. Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F, poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Następnie, stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy oraz w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu, Burmistrz Miasta Mińska Mazowieckiego podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińska Mazowieckiego – Obszar F wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 grudnia 2023 do dnia 11 stycznia 2024 r., jak również poinformował o dacie dyskusji publicznej zaplanowanej na 10 stycznia 2024 r., i terminie składania uwag do projektu planu nie dłuższy niż do dnia 26 stycznia 2024 r. W określonym czasie nie wpłynęła żadna uwaga. Oświadczeniem z dnia 29 stycznia 2024 r. Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki poinformował o braku uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar F. Wobec powyższego, projekt planu został skierowany do uchwalenia przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki.