

Projekt

z dnia 15 października 2024r.
Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta
Marcina Jakubowskiego

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki**

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 2024 r. poz. 1465) i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w zw. z art. 67 ust. 1, 2 i 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr III.25.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIX.440.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 12 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r. poz. 10950 i z 2024 r. poz. 5739), stwierdzając brak naruszania 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. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 2. W uchwale Nr XLIX.440.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 12 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r. poz. 10950 i z 2024 r. poz. 5739), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 w ust. 1:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części, przy czym:

a) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu, wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych nadwieszeń,

b) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu, wysunięcie innych niż wymienione w lit. a, zewnętrznych części budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy takich jak: schody, zjazdy do garaży podziemnych i nadziemnych, pochylnie lub rampy,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: realizacji elementów termomodernizacji budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ani kondygnacji podziemnych;”,

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której nakazuje się obowiązkowo sytuowanie elewacji frontowych nowo realizowanych budynków, przy czym:

a) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu, wycofanie frontowych ścian pierwszej kondygnacji nadziemnej projektowanych budynków w głąb terenu o maksymalnie 2,5 m od obowiązującej linii zabudowy,

b) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza obowiązującą linię zabudowy: okapu, gzymsu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych nadwieszeń,

c) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu, wysunięcie innych niż wymienione lit. b, zewnętrznych części budynku poza obowiązującą linię zabudowy takich jak: schody, zjazdy do garaży podziemnych i nadziemnych, pochylnie lub rampy,

d) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ani kondygnacji podziemnych;”,

c) uchyla się pkt 5,

d) pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) strefie zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich lub zwiększający walory krajobrazowe i użytkowe tych terenów, gdzie dopuszcza się w szczególności: elementy komunikacji pieszej w tym ścieżek i dojść, miejsca odpoczynku, a także place zabaw, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;”;

2) w § 4 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”;

3) w § 7 w ust. 1:

a) w pkt 2 w lit. c na końcu, po przecinku dodaje się wyrazy: „a także urządzonych miejsc odpoczynku i elementów komunikacji pieszej, w tym ścieżek i dojść,”;

b) w pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) stosowanie rzędów drzew, o ile pozwalają na to parametry i warunki techniczne dróg publicznych, w rejonach ich lokalizacji, wskazanych na rysunku planu, przy czym nakazuje się:

- kształtowanie rzędów drzew jako kompozycji liniowej z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami od 5 m do 15 m, w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu lub infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach, lecz nie więcej niż 30 m,
- sadzenia drzew w gruncie w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację, a w przypadku kolizji z istniejącą lub planowaną infrastrukturą techniczną dopuszcza się sadzenie drzew inaczej niż w gruncie, w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację;”;

4) w § 11:

a) w ust. 9 skreśla się wyrazy: „: wzdłuż granic pasów drogowych, pomiędzy jezdnią a chodnikiem lub pomiędzy jezdnią a ścieżką rowerową, lub pomiędzy ścieżką rowerową a chodnikiem, a także pomiędzy jezdniami w przypadku terenu oznaczonego symbolem 3KDL”,

b) w ust. 12:

- w pkt 1 na końcu, średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się po nim wyrazy: „z wyłączeniem terenów 5MW i 6MW, gdzie lokalizacja miejsc postojowych możliwa jest w ramach przyległych terenów dróg: 2KDL, 4KDL i 3KDD oraz z wyłączeniem terenów: U, UE i UEP, gdzie lokalizacja miejsc postojowych możliwa jest w ramach przyległych terenów dróg: 1KDD i 2KDL, 3KDL;”,
- w pkt 3 na końcu, średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się po nim wyrazy: „przy czym ustalenie to nie dotyczy terenów: 5MW, 6MW, UAA, UB, UE, UEP, U, 1IC i 2IC;”;

5) w § 12:

- a) w ust. 5 w pkt 3 skreśla się wyrazy: „, na poziomie nie mniejszym niż 25% udziału w łącznej wartości energetycznej wszystkich paliw zużytych do wytworzenia całej dostarczanej energii elektrycznej”,
- b) w ust. 6 w pkt 2 skreśla się wyrazy: „, na poziomie nie mniejszym niż 15% udziału w całej dostarczanej energii cieplnej”;

6) w § 17 w ust. 2:

- a) w pkt 2 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,
- b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
 - „2a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 3,0;”,
- c) pkt 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;”,
- d) w pkt 4 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”,

7) w § 18 w ust. 2:

- a) w pkt 2 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,
- b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
 - „2a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 2,5;”,
- c) pkt 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;”,
- d) w pkt 4 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

8) w § 19 w ust. 2:

- a) w pkt 3 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,

- b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:
 - „3a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 3,0;”,
 - c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 55%;”,
 - d) w pkt 5 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;
- 9) w § 20 w ust. 2:
- a) w pkt 2 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,
 - b) w pkt 2 w lit. b wyrazy „1,3” zastępuje się wyrazami „1,6”,
 - c) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
 - „2a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 2,5;”,
 - d) pkt 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;”,
 - e) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;”,
- 10) w § 21 w ust. 2:
- a) w pkt 3 po wyrazie "wskaźnik" dodaje się wyraz: "nadziemnej",
 - b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:
 - „3a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 3,0;”,
 - c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;”,
 - d) w pkt 5 skreśla się wyrazy „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;
- 11) w § 22 w ust. 2:
- a) w pkt 3 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,
 - b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:
 - „3a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 3,0;”,
 - c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;”,

d) w pkt 5 skreśla się wyrazy „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

12) w § 23 w ust. 2:

a) w pkt 3 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,

b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,1,

b) maksymalny 3,0;”,

c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;”,

d) w pkt 5 skreśla się wyrazy „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

13) w § 24 w ust. 2:

a) w pkt 3 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,

b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,1,

b) maksymalny 3,0;”,

c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 55%;”,

d) w pkt 5 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

14) w § 25 w ust. 2:

a) w pkt 3 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,

b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,1,

b) maksymalny 3,0;”,

c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 45%;”,

d) w pkt 5 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

15) w § 26 w ust. 2:

a) w pkt 3 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,

- b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:
 - „3a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 2,5;”,
- c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 65%;”,
- d) w pkt 5 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

16) w § 27 w ust. 2:

- a) w pkt 3 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,
- b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:
 - „3a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 2,5;”,
- c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;”,
- d) w pkt 5 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

17) w § 28 w ust. 2:

- a) w pkt 3 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,
- b) w pkt 3 w lit. b wyrazy „1,7” zastępuje się wyrazami „2,0”,
- c) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:
 - „3a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 3,0;”,
- d) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 45%;”,
- e) w pkt 5 skreśla się wyrazy : „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

18) w § 29 w ust. 2:

- a) w pkt 2 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,
- b) w pkt 2 w lit. b wyrazy „1,8” zastępuje się wyrazami „2,0”,
- c) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
 - „2a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 3,0;”,

d) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 55%;”,

e) w pkt 4 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

19) w § 30 w ust. 2:

a) w pkt 4 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,

b) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,1,

b) maksymalny 2,5;”,

c) pkt 5 otrzymuje nowe brzmienie:

„5) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%;”,

d) w pkt 6 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

20) w § 31 w ust. 2:

a) w pkt 3 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,

b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,1,

b) maksymalny 2,5;”,

c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 55%;”,

d) w pkt 5 skreśla się wyrazy: „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

21) w § 35 w ust. 2:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 80%;”,

b) w pkt 4 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,

c) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,01,

b) maksymalny 2,0;”,

d) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;”,

22) § 36 w ust. 2:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%;”,

b) w pkt 4 po wyrazie „wskaźnik” dodaje się wyraz: „nadziemnej”,

c) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,01,

b) maksymalny 2,0;”,

d) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;”,

23) w § 39 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) uzupełniające: urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej, droga pożarowa, zieleń naturalna, zieleń urządzona, plac zabaw, przy czym łączny udział powierzchni obiektów realizowanych w ramach tego przeznaczenia, z wyłączeniem zieleni naturalnej bądź urządzonej, nie może być większy niż 40% powierzchni terenu.”.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia.....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 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465) 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. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki dotyczy zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym ustaleń planu dotyczących minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w szczególności dla obiektów celu publicznego oraz terenu, na którym ma powstać budynek komunalny oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad kształtowania krajobrazu. Zmiana miejscowego planu ma również na celu doprecyzowanie ustaleń w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeznaczenia uzupełniającego terenów 1KP, 2KP, 3KP oraz dostosowania nowych definicji, wprowadzonych przez nowelizację ww. ustawy, tj. ustawę 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). Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenów ani ich zagospodarowania, jak również nie dotyczy zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W związku ze ściśle sprecyzowanym zakresem zmiany planu nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych miasta Mińsk Mazowiecki. Brak jest zatem przesłanek do ustalenia w oparciu o zmianę planu, zasad sposobu realizacji ww. inwestycji oraz zasad ich finansowania.

3. Realizacja zmiany tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki, nie powoduje konieczności realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
.....
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia 2024 r.
Zalacznik2.pdf

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Projekt zmiany planu miejscowego sporządzono na podstawie uchwały Nr III.25.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki. Dotyczy on częściowej zmiany tekstu planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr XLIX/440/2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 12 września 2022 r., zmienionego uchwałą Nr LXXIII.645.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 17 kwietnia 2022 r., obejmującego obszar o łącznej powierzchni 27,21 ha. Obszar zmiany planu ograniczony jest do działek nr ewid.: 2420, 2417/76, 2417/78, 2417/73, 2417/72, 2417/77, 2417/83, 2417/80, 2417/81, 2417/82, 2417/84, 2417/85, 2417/86, 2417/87, 2417/88, 2417/90, 2417/91, 2417/92, 2417/93, 2417/94, 2417/95, 2417/74, 2417/69, 2417/96, 2417/71, 2417/79 oraz północną część działki nr ewid. 3219 i wschodnią część działki nr ewid. 2417/62, obręb nr 0001 w rejonie ul. Jana Łupińskiego, ul. Lawendowej i ul. ppłk. Mariana Skrzyneckiego w mieście Mińsk Mazowiecki.

Przedmiotem zmiany ww. planu miejscowego jest zakres wskazany w treści uchwały intencyjnej, wynikający ze zmiany potrzeb inwestycyjnych na obszarze objętym planem, które mają na celu umożliwić dogodniejsze wykorzystanie i zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Podstawa Prawna

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 III.25.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki.

Po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki sporządził jego projekt oraz przeprowadził procedurę formalno – prawną, określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych. Opracowanie i uchwalanie zmiany planu miejscowego uwzględniało zmiany wprowadzone ustawą 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).

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. 20 ust. 1 ustawy, *Plan miejscowy* uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w *planie miejscowym* inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa *planu miejscowego* stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia *planu miejscowego*, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały.

1. Analizowane zmiany treści planu dotyczą:

- zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym ustaleń planu dotyczących minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w szczególności dla obiektów celu publicznego oraz terenu, na którym ma powstać budynek komunalny oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad kształtowania krajobrazu,
- doprecyzowania ustaleń w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeznaczenia uzupełniającego terenów 1KP, 2KP, 3KP,

- dostosowania nowych definicji, wprowadzonych przez nowelizację ww. ustawy, tj. ustawę 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).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu nie modyfikuje obowiązujących ustaleń dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 modyfikuje część ustaleń szczegółowych dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ulega również modyfikacji definicja nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy przez dopuszczenie wysunięcia zewnętrznych części budynku i dopuszczenie wysunięcia zjazdów do garaży podziemnych i nadziemnych bez określenia głębokości w metrach oraz doprecyzowanie, że ww. linie nie dotyczą kondygnacji podziemnych. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dotyczy modyfikacji części tekstowej uchwały przez określenie wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 8MW-U, U, UAA, UB, UE, UEP, 1IC, 2IC oraz zmiany zapisu powierzchni zabudowy z wyrażenia „powierzchnia zabudowy nie większa niż” na „maksymalny udział powierzchni zabudowy” dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 8MW-U, U, UAA, UB, UE, UEP, 1IC, 2IC. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w projekcie zmiany planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt zmiany planu nie modyfikuje obowiązujących ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz częściowo modyfikuje obowiązujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, poprzez skreślenia definicji powierzchni biologicznie czynnej (obowiązuje definicja z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz skreślenie zapisów, które mówią o tym że ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej. W odniesieniu do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, dotyczących stref zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, projekt zmiany planu doprecyzowuje listę obiektów dopuszczonych do realizacji w strefie zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, tj. elementów komunikacji pieszej, w tym ścieżek i dojść, miejsc odpoczynku, placów zabaw. W ramach ochrony i kształtowania zieleni w granicach pasa drogowego dróg publicznych, w

tym: rzędów drzew i sadzenia drzew, projekt zmiany planu modyfikuje zasady ochrony i kształtowania zieleni w granicach pasa drogowego dróg publicznych poprzez doprecyzowanie sposobu kształtowania drzew w formie rzędów, (a nie szpalerów) oraz zmianę odległości między drzewami jako kompozycji liniowej z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami od 5 m do 15 m, w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu lub infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach, lecz nie więcej niż 30 m. Projekt zmiany planu modyfikuje część ustaleń Rozdziału 3 planu miejscowego, gdzie znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Umożliwiono również realizację miejsc postojowych w ramach przyległych terenów dróg: 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD i 3KDD dla terenów oznaczonym symbolem 5MW, 6MW, U, UE i UEP oraz ustalono, że wymóg realizacji minimum 70% minimalnej wymaganej, sumarycznej liczby miejsc do parkowania w garażach podziemnych nie dotyczy terenów: 5MW, 6MW, UAA, UB, UE, UEP, U, 1IC i 2IC, na których planowane są inwestycje celu publicznego. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych

Projekt zmiany planu nie modyfikuje obowiązujących ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska i przyrody, odnoszących się do gospodarowania wodami i terenami leśnymi. Na terenie objętym zmianą planu miejscowego nie występują grunty leśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt zmiany planu nie modyfikuje obowiązujących ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (takie obiekty nie występują).

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt zmiany planu nie modyfikuje obowiązujących ustaleń odnoszących się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt zmiany planu miejscowego poprzez modyfikację części ustaleń Rozdziału 3 i ustalenie optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Zmiana planu nie modyfikuje stawek jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) Prawo własności

Ustalenia zmiany planu w maksymalnie możliwy sposób szanują prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Granice przedmiotowej zmiany planu obejmują działki ewidencyjne, które w prawie 25 % stanowią mienie komunalne, przy ponad 75 % udziale własności Skarbu Państwa (bądź spółek z udziałem Skarbu Państwa). Przy modyfikacji przeznaczenia terenów uwzględniono wniosek Burmistrza miasta Mińsk Mazowiecki, dotyczący zmiany zasad obsługi komunikacyjnej i lokalizacji miejsc postojowych dla terenów inwestycyjnych, na których będą realizowane miejskie inwestycje celu publicznego (budynek komunalny, szkoła, przedszkole).

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt zmiany planu nie modyfikuje obowiązujących ustaleń w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt zmiany planu nie modyfikuje ustaleń planu, uwzględniających potrzeby interesu publicznego i nie zmienia przebiegu wskazanych terenów dróg publicznych, terenów ciągów pieszo-rowerowych, terenów usług edukacji, infrastruktury technicznej oraz terenu zieleni urządzonej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt zmiany planu nie modyfikuje ustaleń dotyczących systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikację. Projekt zmiany planu skreśla wymóg minimalnego udziału zaopatrzenia w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł energii odnawialnej na poziomie nie mniejszym niż 25% łącznej wartości energetycznej wszystkich paliw zużytych do wytworzenia całej dostarczanej energii elektrycznej oraz wymóg minimalnego udziału zaopatrzenia w ciepło z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł energii odnawialnej na poziomie nie mniejszym niż 15% udziału w całej dostarczanej energii cieplnej.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Mińsk Mazowiecki oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,

- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków (na tym etapie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców, zaś wnioski instytucji i organów nie mieściły się w zakresie zmian nakreślonych uchwałą intencyjną),

- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko,

- sporządzono projekt zmiany planu,

W ramach czynności wynikających z 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 - wystąpiono z wnioskiem o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono ten zakres z Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Mińsku Mazowieckim (pismo uzgadniające z dnia 15 lipca 2024 r. znak sprawy: ZN.9022.853.2024) oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo uzgadniające z dnia 8 sierpnia 2024 r. znak sprawy: WOOS-III.411.223.2024.JDR).

- zaopiniowano projekt zmiany planu przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Mińsku Mazowieckim na posiedzeniu w dniu 22 sierpnia 2024 r.,

- przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi,

- ogłoszono w prasie lokalnej, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Mińsk Mazowiecki oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o konsultacjach społecznych, w ogłoszeniu poinformowano o mającym się odbyć spotkaniu otwartym i dyżurze stacjonarnym z projektantem i o możliwości składania uwag oraz terminie ich składania,

- sporządzono raport podsumowującym przebieg konsultacji społecznych,

Prace nad projektem zmiany planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt zmiany planu nie modyfikuje obowiązujących ustaleń dotyczących zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem sieci wodociągowej.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy modyfikacji części ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, wazono interes publiczny i interes prywatny. Do zmiany ww. planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki, który z uwagi na mocny wzrost kosztów realizacji inwestycji, dostrzegł potrzebę modyfikacji zapisów planu miejscowego nakazujących realizację garażu podziemnego dla terenów, na których przewidziane są inwestycje celu publicznego. Projekt zmiany planu uwzględnia zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińska Mazowieckiego.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Zmiana planu nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych, a jedynie weryfikuje ustalenia dla terenów istniejących w celu umożliwienia dogodniejszego wykorzystania i zagospodarowania terenu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego. Projekt zmiany planu realizuje wniosek Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki. Przeznaczenie to jest zbieżne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Mińsk Mazowiecki, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r. i zmienionego uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki. W granicach sporządzanej zmiany planu nie modyfikowano przeznaczenia terenów ustalonych w obowiązującym planie miejscowym. Studium postuluje przeznaczenie niemalże całego obszaru objętego planem na tereny mieszkaniowo-usługowe, stanowiące rezerwę terenów pod zabudowę po dawnym poligonie wojskowym.

3. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki oraz obowiązujących planów miejscowych, została przeprowadzona przez Burmistrza miasta Mińsk Mazowiecki w 2018 r. i przyjęta przez Radę Miasta dnia 15 października 2018 r. dwiema odrębnymi uchwałami, odpowiednio: Nr XLV.441.2018 i XLV.440.2018. Dokumenty te zawierają postulat wykonania planu miejscowego zgodnie z obowiązującym Studium. W niniejszym kontekście należy stwierdzić zgodność zmiany planu miejscowego z powyższą analizą. Zakres zmian wprowadzonych na

przedmiotowym obszarze w obowiązującym planie miejscowym, nie powoduje powstania konfliktu w zakresie zagospodarowania przestrzennego miasta, które zostały ujęte w przedmiotowej analizie. Brak również naruszenia wskazań i zaleceń zawartych w analizie dla tego obszaru. Projekt zmiany planu miejscowego nie modyfikuje wymagań uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie niesie za sobą skutków finansowych dla gminy innych, niż te, które były analizowane przy uchwaleniu obowiązującego planu miejscowego. Możliwość bilansowania miejsc postojowych w drogach publicznych oraz brak obowiązku realizacji garażu podziemnego dla terenów, na których planowane są miejskie inwestycje celu publicznego, obniży koszt ich realizacji. Uwzględniając stan prawny nieruchomości objętych zmianą planu (mienie komunalne i grunty Skarbu Państwa), realizacja zmiany planu po stronie miasta Mińsk Mazowiecki nie będzie wiązać się z koniecznością wykupu gruntów pod inwestycje celu publicznego podmiotów prywatnych, lecz budową infrastruktury technicznej oraz pozostałymi kosztami związanymi z uchwaleniem planu. Główny element obciążający budżet gminny stanowi realizacja zabudowy na terenach usług edukacji – szkoły podstawowej i przedszkola oraz zabudowy komunalnej na terenach 5MW i 6MW.