

Projekt

z dnia 18 października 2024r.
Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta
Marcina Jakubowskiego

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar Centrum: G**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar Centrum: G, zwany dalej „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 Centrum: G o powierzchni około 0,5 ha, według granic określonych w załączniku graficznym 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, G i obszarze F, zmienionej uchwałą Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r., uchwałą Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r. oraz uchwałą Nr VII.56.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 16 października 2024 r.

3. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) Nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;

- 2) Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Nr 3 – rozstrzygnięcie o 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;
- 4) Nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzony jako stały trawnik, kwietnik, zielnik, na podłożu zapewniającym naturalną wegetację;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony drogi publicznej;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 7) **linii zabudowy - pierzejowej** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełniania całej długości linii w przypadku występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej, a także z dopuszczeniem urządzenia takich zagłębień i wnęk, jak: loggie, przejścia i przejazdy bramowe;
- 8) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków usytuowanych w jednym szeregu wzdłuż linii zabudowy (z dopuszczeniem lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej), zamykający jedną stronę drogi publicznej;

- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 11) **terenach o charakterze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne – takie jak tereny dróg publicznych – posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie – zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemieślniczą, w szczególności: usługi handlu detalicznego, administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, itp., z wyjątkiem łączności publicznej, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich.

2. Nazwy własne (m. in. ulic i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się – zgodnie z rysunkiem planu – następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczony symbolem **U/KS** – teren usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej;

2) oznaczony symbolem **KDL** – teren drogi lokalnej.

§ 4. W obszarze objętym planem ustala się – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych – następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) cały obszar planu położony jest w strefie zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się obowiązek dostosowania budynków do – naniesionych na rysunku planu – nieprzekraczalnych i pierzejowych linii zabudowy, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zostały przecięte linią zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane, a ponadto rozbudowywane, nadbudowywane i odbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono pierzejową linię zabudowy – mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą: obiektów małej architektury, miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także części podziemnych budynków usytuowanych w całości pod poziomem gruntu;
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,5 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budynków zabytkowych,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budynków zabytkowych,
 - d) dopuszcza się odsunięcie od pierzejowej linii zabudowy pierwszej kondygnacji budynku na głębokość do 3 m;
- 3) ustala się nakaz kształtowania pierzei wzdłuż ulic – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu pierzejowymi liniami zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych – dopuszcza się remont, przebudowę oraz wykonanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania;

- 5) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 6) w zakresie lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i terenów o charakterze przestrzeni publicznej oraz granic przyległych nieruchomości, wprowadza się:
- a) zakaz realizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z terenami o charakterze przestrzeni publicznej,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych od strony dróg publicznych z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 6.1U/KS,
 - c) dopuszczenie sytuowania zabudowy w granicy działki budowlanej,
 - d) dla działek budowlanych o szerokości frontu równej lub mniejszej niż 22 m – dopuszcza się, z zastrzeżeniem ustaleń lit. c, sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy;
- 7) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
- a) ustaleń zawartych w §7 ust. 2 pkt 2,
 - b) obiektów związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenów, w postaci ogródków gastronomicznych,
 - c) obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych;
- 8) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, wprowadza się:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, włókno-cement, klinkier,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakaz stosowania elewacji budynków w odcieniach koloru białego lub odcieniach ugrowych, beżowych, szarych, oliwkowych zieleniach,
 - b) dopuszczenie:
 - indywidualnych opracowań artystycznych ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
 - wprowadzania detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji,

- c) zakaz wprowadzania na elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i błyszczących blach lakierowanych,
 - d) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki w elewacji frontowej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, szarej, ciemnobrązowej, kości słoniowej, perłowej, białej lub czarnej,
 - e) zakaz stosowania na pokrycia dachów materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 9) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
- a) maksymalną wysokość budynków – według szczegółowych ustaleń dla terenów,
 - b) maksymalną wysokość budowli:
 - dla wolnostojących masztów i wież antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, nie wymienionych w tiret 1 – 25,0 m.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oraz **kształtowania krajobrazu**:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) nakaz ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” oraz GZWP nr 215A „Subniecka warszawska (część centralna)” – występujących na obszarze objętym planem – poprzez zapewnienie ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z zasadami ochrony wód określonymi w § 13 ust. 4 pkt. 3 oraz przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) dróg,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowy usługowej, garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

- 4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii;
- 5) nakaz ochrony i kształtowania zieleni w terenach dróg publicznych poprzez:
 - a) zapobieganie likwidacji zieleńców,
 - b) wprowadzanie nasadzeń zastępczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) stosowanie rozwiązań zapobiegających niszczeniu zieleni przez parkujące pojazdy;
- 6) nakaz zachowania istniejących drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych – wskazanych na rysunku planu jako cenne drzewa – oraz zakaz:
 - a) utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzewa, tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia jego stanu biologicznego,
 - b) wykonywania prac ziemnych w odległości mniejszej niż 3 m od pnia, mogących prowadzić do znacznego uszkodzenia cennych drzew, z wyjątkiem prowadzenia prac budowlanych przy istniejących obiektach budowlanych, w tym infrastrukturze technicznej.

§ 6. W obszarze objętym planem nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** z powodu braku ich występowania.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem **teren o charakterze przestrzeni publicznej** stanowi teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDL**.

2. W ramach kształtowania terenu o charakterze przestrzeni publicznej – określonego w ust. 1 – ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki obiektów małej architektury, harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - a) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: wystawy artystyczne, sceny, estrady, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne,
 - b) innych obiektów o następujących parametrach, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów:
 - pawilonów – o wysokości do 6 m oraz o powierzchni zabudowy maksimum – 60 m²,

- obiektów sanitarnych – o wysokości do 3,5 m oraz o powierzchni zabudowy – maksimum 12 m²,
- pozostałych obiektów – o wysokości do 3,5 m oraz o powierzchni zabudowy – maksimum 8 m²;

3) nakaz dostosowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:

a) dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym:

- obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
- wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
- stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach do parkowania wskazanych dla osób ze szczególnymi potrzebami w liniach rozgraniczających ulic,

b) dostosowanie obiektów małej architektury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i zapewniać przejazd dla wózka inwalidzkiego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;

4) nakaz uporządkowania istniejących terenów o charakterze przestrzeni publicznej poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. 1. W obszarze objętym planem ustala się wymóg zapewnienia **liczby miejsc do parkowania** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości.

2. Dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, z uwzględnieniem § 17 ust. 3, w ilości zaokrąglonej w górę do pełnej liczby obliczonej na podstawie następujących wskaźników:

1) dla samochodów osobowych:

a) dla hoteli i pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowania na 5 pokoi,

- b) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla biur i obiektów administracji – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla obiektów administracji publicznej – minimum 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla hurtowni – minimum 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) dla obiektów gastronomicznych – minimum 1 miejsce do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- g) dla szpitali i przychodni zdrowia – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- h) dla usług oświaty – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- i) dla banków i obiektów kultury – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- j) dla stacji obsługi samochodów – minimum 3 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
- k) dla funkcji niewymienionych w lit. a-j – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów:

- a) dla handlu – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
- b) dla obiektów gastronomicznych – minimum 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- c) dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca.

3. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby miejsc do parkowania w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:

- 1) termomodernizacji;
- 2) lokalizacji pochylni, ramp, szybów windowych i innych obiektów służących zwiększeniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) remoncie, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, zwiększenia liczby samodzielnych lokali mieszkalnych lub zwiększenia powierzchni użytkowej usług.

4. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2, nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

5. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem dróg publicznych, dla których minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne.

§ 9. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych oraz nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działek – 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 12 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 60 stopni do 90 stopni;
- 2) parametry, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

2. W obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. W obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** poprzez nakaz 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.

§ 12. 1. Teren drogi publicznej – oznaczony symbolem KDL – przeznaczony jest do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Powiązania układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać ul. Zygmunta Kazikowskiego (droga gminna) – położona poza obszarem planu.

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowo projektowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia terenu zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu – teren drogi publicznej; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami.

4. W obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci wodociągowej – Ø 100 mm,
- c) obowiązek – przy rozbudowie i remontach sieci wodociągowej – uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o miejski system kanalizacji rozdzielczej,
- b) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej:
 - dla przewodów tłocznych – Ø 63 mm,
 - dla przewodów grawitacyjnych – Ø 200 mm;

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzanie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych,
- b) dopuszczenie, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika, odprowadzania części wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- c) dla istniejących obiektów dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi,

- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do kanalizacji deszczowej lub poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
- e) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni przeznaczonych pod przejazdy i postoje samochodów do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
- f) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – Ø 100 mm;

4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci gazowej – Ø 25 mm;

5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
- b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
- c) dopuszczenie wytwarzania ciepła za pomocą urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Anielina” oraz „Mińsk”, za pomocą linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/04 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wolnostojących lub podziemnych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych,
- d) minimalny przekrój doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia – 16 mm²,

- e) zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- f) zakaz lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru w całym obszarze objętym planem,
- g) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;

8) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:

- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
- b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** w liniach rozgraniczających terenów:

- 1) teren usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **6.1U/KS**;
- 2) teren drogi publicznej oznaczony symbolem **6.1KDL**.

2. Wskazanie terenów, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego nie wyklucza możliwości realizacji w ich granicach innych przedsięwzięć niestanowiących inwestycji celu publicznego, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

§ 15. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości: 0%.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
OBSZAR G.

§ 17. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **6.1U/KS** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej.

2. W granicach terenu 6.1U/KS dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży;
- 2) parkingów;
- 3) usług publicznych z zakresu administracji publicznej oraz usług do 3 kondygnacji nadziemnej budynków włącznie;
- 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu 6.1U/KS dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej lub na terenie do którego posiada się prawo własności, położonym w granicach terenu 6.1U/KS.

4. Dla terenu 6.1U/KS ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%.

5. Dla terenu 6.1U/KS – z zastrzeżeniem § 4 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków nie większa niż 17 m, przy czym w granicach strefy wskazanej na rysunku planu jako strefa zabudowy o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta wysokość budynków nie może być większa niż 18 m;
- 2) obowiązek stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych lub dachów o kącie nachylenia połąci nie większym niż 25 stopni, przy czym ustalenie to nie dotyczy zadaszeń nad rampami.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.1KDL** (fragment ul. Stefana Kardynała Wyszyńskiego) – ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

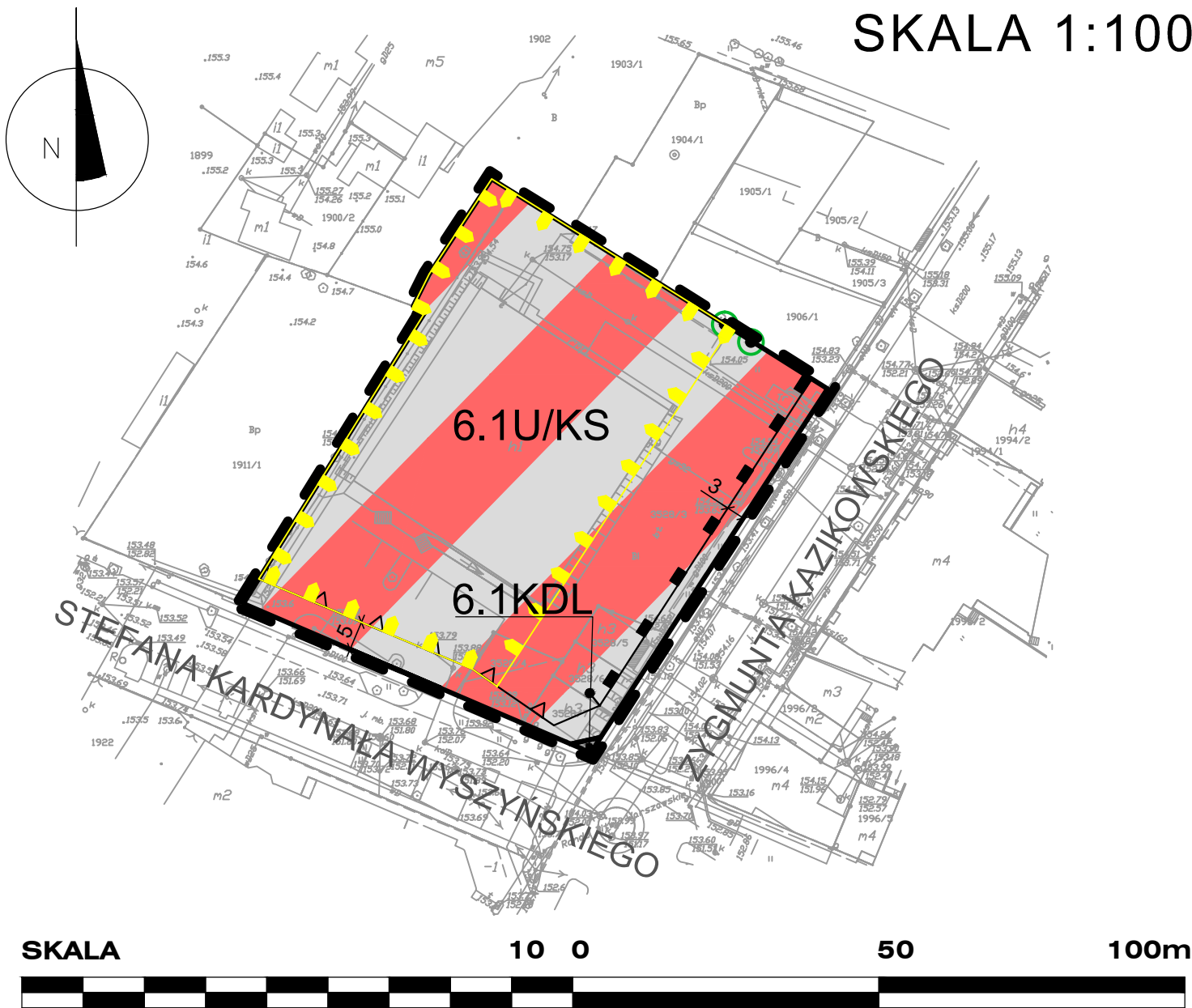
USTALENIA KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI - OBSZAR CENTRUM: G
SKALA 1:1000



OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU
USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Zwymiarowane odległości określone w metrach
- Cenne drzewa
- Linia zabudowy - nieprzekraczalna
- Linia zabudowy - pierzejowa
- Miejsce zmiany linii zabudowy
- Zasięg strefy zabudowy o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta

Cały obszar planu położony jest w strefie zabudowy śródmiejskiej

PRZEZNACZENIE TERENU:

- U/KS Teren usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej
- KDL Teren drogi lokalnej

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” oraz GZWP nr 215A „Subniecka warszawska (część centralna)”
Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość i zabudowy wokół lotniska wojskowego, położonego poza obszarem planu, do 220 m n.p.m.

WYRYS ZE STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI

granica opracowania planu

granica obszaru objętego studium

STRUKTURA PRZESTRZENNA ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW

strefa centrum

U/MW- tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

URBS - PLANOWANIE PRZESTRZENNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, KRS 0000682414, NIP 947-199-10-12, REGON 367545353 GARD - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - MGR INŻ. ARCH. ANNA WOŹNICKA siedziba: ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź NIP 947-106-73-33; REGON 100834104; tel. 530 641 655, 509 959 368; e-mail: biurogard@gmail.com		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI - OBSZAR CENTRUM: G		
Etap IV:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	skala 1 : 1 000
Autorzy opracowania:	mgr inż. arch. Anna Woźnicka mgr inż. Tomasz Mikołajczyk	
Miejsce, data:	Łódź, październik 2024 r.	Zał. nr 1

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar Centrum: G 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), 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).

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miasta Mińsk Mazowiecki postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 2024r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU w terminie od 9 lutego 2023 r. do 1 marca 2023 r. (zbieranie uwag do 15 marca 2023 r.)										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	15-03-2023	[....]	Dodanie możliwości bilansowania nowych miejsc postojowych wybudowanych przez inwestora w pasach drogowych ulic do których bezpośrednio przylega inwestycja objęta wnioskiem o pozwolenie na budowę.	Obszar planu	Ustalenia planu dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych		Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o pizp w planie miejscowym obligatoryjnie określa się m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania. W związku z powyższym, obowiązkiem organu sporządzającego plan jest określenie niniejszego wskaźnika. W planie nie jest możliwe bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych ulic. Projekt planu nie dopuszcza uwzględnienia obsługi parkingowej przyległych inwestycji budowlanych w ogólnodostępne miejsca postojowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, służące szerszej obsłudze komunikacyjnej miasta.
2	15-03-2023	[....]	Dopuszczenie wycinki „cennych drzew” pod warunkiem	Obszar planu	§ 5 pkt 8) projektu planu		Uwaga nieuwzględniona			Treść uwagi modyfikuje wymogi określone w ustawie o ochronie przyrody.

			nasadzeń zastępczych na gruncie rodzimym odtwarzających obwód wyciętych drzew.							
3	15-03-2023	[....]	Wprowadzenie dodatkowych regulacji wymogu zapewnienia miejsc postojowych na bardzo małych działkach w zabudowie plombowej położonych w strefie śródmiejskiej.	Tereny położone w granicach strefy śródmiejskiej	Ustalenia planu dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych		Uwaga nieuwzględniona			Projekt planu określa jednakowe zasady zagospodarowania oraz jednakowe wymogi zapewnienia miejsc postojowych dla działek budowlanych w obrębie poszczególnych terenów w strefie śródmiejskiej.
4	15-03-2023	[....]	Kwartał pomiędzy ulicami Okrzei, Kazikowskiego, Wyszyńskiego, Kościuszki, z wyjątkiem działek nr ew. 3528/3, 3528/4, 1896/2, 1896/3, 1896/4 wyłączyć z obszaru objętego sporządzeniem planem.	Kwartał pomiędzy ulicami Okrzei, Kazikowskiego, Wyszyńskiego, Kościuszki	3MWi/U – teren przeznaczony dla śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od procedury opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę ujednolicenia zasad zagospodarowania strefy śródmiejskiej oraz ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju miasta Mińsk Mazowiecki.
ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI – OBSZARY CENTRUM: A, B, C, D, E W TRAKCIE IV WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU w terminie od 12 lipca 2024 r. do 2 sierpnia 2024 r. (zbieranie uwag do 16 sierpnia 2024 r.)										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5	02-08-2024	[....]	1. Działka nr 3528/3 leży w zbyt dobrej lokalizacji, żeby przeznaczyć ją pod parking poziomowy. Proponowane nieruchomości pod budowę planowanego parkingu poziomowego to działki nr ewid. 1778/1 i 2672/11, stanowiące własność Miasta Mińsk Mazowiecki.	Dz. o nr ewid. 3528/3 w Mińsku Mazowieckim obręb 0001: Mińsk Mazowiecki	1.1UK/S – teren usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej		Uwaga nieuwzględniona			Wybrana lokalizacja dla parkingu wielopoziomowego stanowi kompromis między potrzebami wynikającymi z obsługi stacji kolejowej a zapewnieniem miejsc postojowych w śródmieściu. Działka nr 3528/3 zlokalizowana jest w odległości ok. 400 m od dworca kolejowego oraz w bliskiej odległości do szkół, urzędów, obiektów usługowych czy przychodni zdrowia, zlokalizowanych w centrum miasta Mińsk Mazowiecki. Lokalizacja ta umożliwia łatwy dostęp zarówno dla podróżnych korzystających z kolei (pieszo ok. 6-8 minut), jak i dla osób

										dojeżdżających do centrum miasta samochodem. Ponadto bliskość dróg zbiorczych spowoduje zmniejszenie natężenie ruchu na lokalnych ulicach w centrum miasta. Rozwiązanie to może zachęcić mieszkańców do korzystania z transportu zbiorowego. Umiejscowienie parkingu w centrum miasta sprzyjać może także lokalnej gospodarce, ponieważ zwiększa atrakcyjność tej części miasta dla przedsiębiorców. Dodatkowym atutem jest fakt, że działka, na której planowana jest inwestycja, należy do zasobów miasta Mińsk Mazowiecki. Działka nr ewid. 1778/1 położona na Placu Dworcowym, wskazana w uwadze jako alternatywa lokalizacja parkingu w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego, stanowi fragment urządzonej drogi publicznej z miejscami postojowymi, włączony do strefy płatnego parkowania. W ramach planowanej przebudowy dworca PKP przewidywana jest budowa nowych miejsc postojowych przez właściciela terenu. Plac Dworcowy stanowi miejski węzeł przesiadkowy, do którego w pierwszej kolejności zapewniony jest dojazd komunikacji miejskiej wszystkich linii do istniejącego przystanku autobusowego i dalej do pociągu. Działka nr 2672/11 stanowi teren zieleni publicznej, na części którego zlokalizowane są urządzenia rekreacyjne placu zabaw.
6			2. Zmiana wskaźnika miejsc do parkowania dla wybranych funkcji – minimum 2,5 miejsca do parkowania na 100 m ² (dotyczy	Obszar objęty planem	§ 8 ust. 2 pkt 1 lit. d-m		Uwaga nieuwzględniona			Minimalna liczba miejsc do parkowania dla wybranych usług w granicach strefy śródmiejskiej została ustalona z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenu, a także dostępności do środków komunikacji zbiorowej. Na

			następujących funkcji: handlu, biur, obiektów administracji, obiektów administracji publicznej, hurtowni, obiektów gastronomicznych, szpitali, przychodni zdrowia, usług oświaty, banków, obiektów kultury, stacji obsługi samochodów oraz innych, niewymienionych funkcji).							terenie 1.1U/KS planowana jest budowa parkingu wielopoziomowego, więc obsługa kominikacyjna w zakresie lokalizacji miejsc postojowych, będzie zapewniona. W związku powyższym uwaga nie została uwzględniona.
7			3. Zapisy projektu planu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, są niezgodne z Warunkami Technicznymi.	Obszar objęty planem	§ 14 ust. 4 pkt 3		Uwaga nieuwzględniona			Ustalenia projektu planu są zgodne w obowiązującymi przepisami, w tym z aktem wykonawczym do prawa budowlanego.

Załączniki: Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 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. z 2024 r. poz. 1530), Rada Miasta Mińsk Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

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

- a) budowa i modernizacja dróg publicznych realizowana będzie 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 Sp. z o.o. w Mińsku Mazowieckim jako spółką miejską;
- b) 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 ulic znajdujących 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;
- c) 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 należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

Rady Miasta Mińsk Mazowiecki

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.pdf



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. planowaiu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.
z 2024r. poz. 1130)**

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar Centrum: G

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar Centrum: G, sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki 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, G i obszarze F, zmienionej uchwałą Nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r., uchwałą Nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r. oraz uchwałą Nr VII.56.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 16 października 2024 r.

Obszar objęty projektem planu miejscowego stanowi teren o łącznej powierzchni około 0,5 ha i zlokalizowany jest w centrum Mińska Mazowieckiego. Jest to teren o charakterze miejskim z zabudową usługową (obiekty handlowe) w układzie wolnostojącym i pierzejowym. Udział zieleni w obszarze planu jest niewielki, tworzony głównie poprzez zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętym uchwałą Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr XLIV/422/14 z dnia 22 września 2014 r. i zmienionym uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r., teren, dla którego sporządzony został projekt planu miejscowego, znajduje się w strefie centrum (U/MW). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Przystąpienie do sporządzania przedmiotowego planu było umotywowane składanymi wnioskami o zmianę obowiązujących planów, poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie warunków zabudowy i zasad jego zagospodarowania.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz

ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar Centrum: G, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynków, uwzględniając konieczność zachowania ładu przestrzennego i ochrony wykształtowanych istniejących stref zabudowy o określonych parametrach; w szczególności poprzez:

- określenie zasad usytuowania zabudowy w granicy z działką sąsiednią w granicach strefy śródmiejskiej,

- określenie dopuszczonej kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, w tym określenie zasad geometrii dachów, nawiązujących do dachów sąsiedniej zabudowy,

- określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z wytycznymi Studium, przy czym „podwyższenie” lub „obniżenie” ich wartości określonej w Studium (bez jej naruszenia) zostało uzasadnione ochroną ładu przestrzennego poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję lub też wynika z faktycznego stanu zagospodarowania w odniesieniu do istniejącej zabudowy i jest zgodne z wyjątkami wskazanymi w ppkt. 2.6.3 Rozdziału nr 2 Studium, w szczególności dotyczą faktycznego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem 6.1U/KS w odniesieniu do powierzchni działki. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.1U/KS ustalono faktyczny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący ok. 700m²

(15%) w odniesieniu do powierzchni terenu, poprzez zastosowanie dopuszczenia ze Studium, umożliwiającego przyjęcie ww. wskaźnika wynikającego ze stanu faktycznego na gruncie. W przypadku, gdy minimalna powierzchnia biologicznie na działce ewidencyjnej (będącej w dniu wejścia w życie studium działką budowlaną) jest mniejsza niż określona w Studium, a działka była budowlana w dniu jego wejścia w życie, to przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przyjąć wskaźnik wynikający ze stanu faktycznego na gruncie,

- na terenie 6.1U/KS wprowadzono strefę zabudowy o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta, w granicach której wysokość budynków nie może być większa niż 18m;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska i przyrody, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej, zabudowy usługowej, garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą) czy nakaz ochrony drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Plan zawiera również ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Określono zasady gospodarowania wodami roztopowymi i opadowymi, ukierunkowanymi na ochronę zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz retencję wód opadowych i roztopowych w największym możliwym stopniu;

W szczególności należy podkreślić, że:

- w ramach opracowania materiałów planistycznych na potrzeby opracowania ww. planu, pracownicy Wydziału Gospodarki Komunalnej oraz Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki dokonali ogólnej inwentaryzacji całego obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-wschodniej części miasta Mińsk Mazowiecki (w tym Obszar Centrum: G), dotyczącej cennych drzew, dla których istnieje potrzeba objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego. Wytypowano drzewa posiadające wyjątkowe walory, wyróżniające się pod względem przyrodniczym, krajobrazowym, ekologicznym, które powinny być objęte ochroną przez ustalenie planu miejscowego w celu zachowania najcenniejszych drzew w mieście Mińsk Mazowiecki. Szczególnej uwadze pod względem kształtowania walorów przyrodniczych poddano teren śródmieścia, który charakteryzuje się wysokim stopniem utwardzenia oraz nadmiernym wycinaniem drzew będących z dobrym stanie zdrowotnym a kolidujących inwestycjami zabudowy wielorodzinnej. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar Centrum: G wytypowano 2 jesiony, dla których plan ustala ochronę przez nakaz zachowania

ich jako cenne drzewa. Innym problemem związanym z funkcjonowaniem strefy zabudowy śródmiejskiej, jest utrudnione gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Z uwagi na zbyt wysokie utwardzenie centrum, niewydolną i przestarzałą sieć kanalizacji deszczowej (brak możliwości podłączenia się do kanalizacji deszczowej nowej zabudowy wielorodzinnej), ograniczenie w pozwoleniach wodnoprawnych ilości wód, jakie mogą być doprowadzane do rzeki Srebrnej, miasto Mińsk Mazowiecki jest odpowiedzialne za działania mające na celu zachowanie odpowiedniej retencji wody. Rozwiązaniem tego problemu jest zapewnienie jak największej ilości terenów biologicznie czynnych zapewniających vegetację roślin i retencję wód. Zieleń ma dobroczynny wpływ na kondycję psychiczną i zdrowie fizyczne, jak również podnosi jakość wizualną zurbanizowanej przestrzeni miejskiej. Wobec powyższego, w opracowywanym ww. projekcie planu, wprowadzono nakaz ochrony cennych drzew oraz ustalono faktyczny minimalny udział powierzchni czynnej na działce budowlanej, zgodnie z wyjątkami dopuszczonymi w Studium;

3) wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały w projekcie planu pominięte ze względu na brak występowania chronionych gruntów rolnych i leśnych w obszarach objętych planem;

4) wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie zostały w planie uwzględnione, z uwagi na brak występowania takich obiektów;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych. Cały obszar znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, poprzez co nakazuje się stosowania przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu dostosowania terenu 6.1KDL o charakterze przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co zapewni spójne zagospodarowanie z pasem drogowym ul. Wyszyńskiego, zlokalizowanym poza obszarem planu. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione, bowiem sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu; plan m.in. wykorzystuje obecne zagospodarowanie, zapewnia kontynuację zabudowy i istniejących funkcji, utrzymuje istniejące

elementy infrastruktury technicznej, przy czym obniżenie lub podwyższenie istniejących paramentów i zasad zagospodarowania określonych w obowiązujących planach miejscowych wynikało z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego, ochrony interesu społecznego lub ochrony wartości zabytkowych przestrzeni. W szczególności w celu realizacji 5 – kondygnacyjnego parkingu wielopoziomowego, umożliwiającego zwiększenie miejsc postojowych w śródmiejskiej części miasta Mińsk Mazowiecki, na terenie 6.1U/KS wprowadzono strefę zabudowy o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta, w granicach której wysokość budynków nie może być większa niż 18m, co pozwoli na maksymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych centralnej przestrzeni miasta Mińsk Mazowiecki;

7) prawo własności zostało uwzględnione w sporządzonym planie miejscowym poprzez wykorzystanie przeprowadzonych analiz struktury własności, w celu zastosowania ustaleń najmniej ingerujących w tę strukturę. Ponadto wzięto pod uwagę ustalenia wcześniej obowiązującego planu miejscowego, wnioski złożone do projektu planu oraz zapewniono partycypację społeczną, przy czym ograniczenia w prawie własności wynikają między innymi z:

- uregulowania przebiegu istniejących dróg publicznych, przez przeznaczenie pod teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 6.1KDL części terenu pod tzw. trójkąt widoczności na skrzyżowaniu ul. Kazikowskiego z ul. Wyszyńskiego,),
- zaprojektowania na działkach nr ewid. 3528/3 i 3528/4 przy ulicach Zygmunta Kazikowskiego i Stefana Kardynała Wyszyńskiego, stanowiących własność miasta Mińsk Mazowiecki, terenu usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej 6.1U/KS, w tym również do obsługi pasażerów stacji PKP Mińsk Mazowiecki i użytkowników centrum miasta, jak również umożliwiono kontynuację prowadzenia istniejącej działalności usługowej na działkach nr ewid. 3528/7, 3528/6 i 3528/5;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego nie są naruszane w sporządzanym planie miejscowym – plan uwzględnia zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności poprzez zapewnienie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji, co stanowić będzie inwestycje celu publicznego. Ponadto w obrębie terenu 6.1U/KS planowane są inwestycje w postaci budynku usługowego z parkingiem wielopoziomowym oraz dodatkowego budynku z zakresu usług administracji

publicznych np. centrum usług społecznych. Budowa tych obiektów przyczyni się do poprawy jakości usług świadczonych przez miasto, a z uwagi na charakter tej jednostki i planowaną procedurę uzyskiwania niezbędnych pozwoleń na budowę, w treści planu miejscowego umożliwiono wspólne zagospodarowanie całego terenu, w tym realizację miejsc parkingowych na terenach, do których posiada się prawo własności. Warto również zaznaczyć, że w granicach obszaru objętego procedurą IV wyłożenia do publicznego wglądu dla terenu 6.1U/KS, dopuszczono realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej lub na terenie 6.1U/KS, do którego posiada się prawo własności. Pozwoli to na bardziej efektywne wykorzystanie potencjału tej lokalizacji w centrum miasta;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w planie poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które określone zostały na podstawie otrzymanych od zarządców sieci infrastruktury technicznej po zawiadomieniu ich o przystąpieniu do sporządzenia lub uzgodnieniu/zaopiniowaniu przedmiotowego planu;

11) udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki stosownych ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniami i ogłoszeniami Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki, można było składać w terminach od 8 sierpnia 2016 r. do 26 września 2016 r., a także od 18 września 2019 r. do 18 października 2019 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie w terminach od 14 kwietnia 2022 r. do 9 maja 2022 r. oraz od 9 lutego 2023 r. do 1 marca 2023 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Mińsk Mazowiecki oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu, w dniach 9 maja 2022 r. oraz 1 marca 2023 r. odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a następnie zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. Uwagi do planu można było składać w terminie do 23 maja 2022 r. (I wyłożenie) i do 15 marca 2023 r. (II wyłożenie). Uwagi zgłoszone do planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki, wykaz uwag został opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki. Po zmianie granic planu, zgodnie z uchwałą nr LX.526.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 24 kwietnia 2023 r. i uchwałą nr LXI.532.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 31 maja 2023 r., przygotowano projekt planu Obszary Centrum: A, B, C, D i E do III wyłożenia do

wglądu publicznego w dniach od 14 września do 6 października 2023 r. Uwagi zgłoszone do planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki zarządzeniem nr 1312/519/23 Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 13 listopada 2023 r. i opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki. Plany inwestycyjne miasta Mińsk Mazowiecki, mające celu poprawę jakości realizowanych przez gminę zadań własnych, spowodowały konieczność wprowadzenia modyfikacji w projekcie planu, a tym samym konieczność wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w zakresie zmian dotyczących terenu usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej, oznaczonego symbolem 1.1U/KS. Wyłożenie dla części obszaru (IV wyłożenie) objętego planem odbyło się w terminie od 12 lipca 2024 r. do 2 sierpnia 2024 r., a dyskusja publiczna odbyła się w 25 lipca 2024 r. W wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie do 16 sierpnia 2024 r. wpłynęła jedna uwaga obejmująca cztery zagadnienia, z których tylko jedno dotyczyło obszaru objętego częściowym wyłożeniem. Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki rozpatrzył tę uwagę zgodnie z Zarządzeniem nr 97/36/24 z dnia 30 sierpnia 2024 r. opublikowanym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

Na VI sesji Rady Miasta Mińsk Mazowiecki w dniu 23 września 2024 r., Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki skierował do uchwalenia projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Mińsk Mazowiecki - Obszary Centrum: A, B, C, D, E. W ramach rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, radni miejscy uwzględnili uwagę w zakresie zwiększenia wskaźnika minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach strefy śródmiejskiej z minimum 0,75 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny zastąpić 1,0 miejscem postojowym, złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 14 kwietnia 2022 r. do 9 maja 2022 r. Uchwałą Nr VII.56.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 16 października 2024 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, G i obszarze F, zmieniono obszar opracowania planu miejscowego poprzez wydzielenie oddzielnego obszaru o nazwie Obszar Centrum - G z Obszaru Centrum - A. Dzięki temu, umożliwiono uchwalenie aktów prawa miejscowego osobno dla poszczególnych obszarów, co usprawni procedurę planistyczną.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie

Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - obszar przedmiotowego planu wyposażony jest w istniejącą miejską sieć wodociągową, a zasilanie w wodę dla zaspokojenia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych, nowych lub rozbudowywanych obiektów jest możliwe w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy. Przewiduje się również budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przeważnie, w kontynuacji istniejącego przeznaczenia terenu.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Uchwała Nr XLV.441.2018 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 15 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki stwierdza w § 1 ww. Uchwały, że Studium uchwalone uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki, pozostaje aktualne. W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Opracowana analiza w perspektywie pięciu lat od uchwalenia planu, ma charakter szacunkowy i wartości te mogą ulec zmianie na skutek niemożliwych do przewidzenia zmian sytuacji społeczno-gospodarczej. Również horyzont czasowy powstawania kosztów i uzyskiwania wpływów jest trudny do jednoznacznego określenia. Zyski wynikające z uchwalenia niniejszego planu mają przede wszystkim związek z prognozowanych wydatków, związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy. W odniesieniu do kosztów związanych z inwestycjami na terenie oznaczonym 6.1U/KS (parking wielopoziomowy) zostały one przez

autorów prognozy pominięte z uwagi na brak dokładnych informacji i trudności w ich oszacowaniu na dzień sporządzania prognozy.

L.p.	Wyszczególnienie	Szacunkowe dochody i wydatki przy realizacji zagospodarowania terenu wg projektu planu [zł]
1	Wydatki	85 563,00
	Wykup gruntów	82 563,00
	Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji	3 000,00
	Inwestycyjne koszty budowy infrastruktury (bez uwzględnienia budowy parkingu wielopoziomowego na terenie 6.1U/KS)	-
2	Dochody	336 013,00
	Przyrost podatku lokalnego za budynki	336 013,00
	Zyski ze sprzedaży gruntów gminnych	-
	Opłata adiacencka	-
	Renta planistyczna	-
3	SALDO	250 450,00

Miejscowy plan zagospodarowania części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar Centrum: G, po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.