

**PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
MIEJSCOWOŚCI STOJADŁA W GMINIE MIŃSK MAZOWIECKI**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

**GLÓWNY PROJEKTANT**

mgr Krzysztof Parszewski – WA-449  
Adam Ciechański

**ZAGOSPODAROWANIE  
PRZESTRZENNE**

mgr Krzysztof Parszewski  
Adam Ciechański

**PROGNOZA SKUTKÓW  
FINANSOWYCH**

mgr Krzysztof Parszewski  
Adam Ciechański

**ŁÓDŹ, LIPIEC 2023**

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Mińsk Mazowiecki**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości  
Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk  
Mazowiecki Nr XXXVII/195/2010 z dnia 20 sierpnia 2010 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XLIII.375.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVII/195/2010 z dnia 20 sierpnia 2010 r.,

**Rada Gminy Mińsk Mazowiecki**

stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVII/195/2010 z dnia 20 sierpnia 2010 r. nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki uchwalonego Uchwałą nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r. oraz zmienionego uchwałami Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. oraz Nr XLVII.432.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 grudnia 2022 r. i **uchwała, co następuje:**

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVII/195/2010 z dnia 20 sierpnia 2010 r., zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Zmiana planu polega na wprowadzeniu zmian w treści uchwały Nr XXXVII/195/2010 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 sierpnia 2010 r. w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki, w zakresie określonym w § 2 niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Granice obszaru objętego zmianą planu określone zostały w uchwale Nr XLIII.375.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

miejsowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVII/195/2010 z dnia 20 sierpnia 2010 r.

§2. W uchwale Nr XXXVII/195/2010 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w **§ 3 pkt 2** wyrazy: „ust. 3” **zastępuje się wyrazami:** „pkt 3”;
- 2) **§ 3 pkt 9 otrzymuje brzmienie:**

„9) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych;”;
- 3) uchyla się **§ 3 pkt 10, 11, 17 i 18;**
- 4) **§ 3 pkt 22 otrzymuje brzmienie:**

„22) Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu- należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. Uchwały Nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;”;
- 5) uchyla się **§ 4 ust. 2 pkt 3;**
- 6) **§ 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

„1. Maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż 40 m.”;
- 7) **§ 5 ust. 2 otrzymuje brzmienie:**

„2. Dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.”;
- 8) **§ 6 otrzymuje brzmienie:**

**„§ 6 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się na obszarze objętym planem:**

  - 1) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych: w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
  - 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
  - 3) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego.
  - 4) ustala się zasady ochrony rowów melioracyjnych:
    - a) nakazuje się zachowanie przebiegu, ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar objęty planem

miejscowym, z zastrzeżeniem lit b.

- b) dopuszcza się przebudowę, przekrycie, zmianę przebiegu rowów i rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych.
- c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych.

5) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, której efektem mogłoby być zwiększenie ilości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych na grunty sąsiednie.

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.”;

9) uchyla się § 7 ust. 1 pkt 1;

10) w § 7 ust. 1 pkt 2 skreśla się wyrazy: „dobra kultury współczesnej”;

11) w § 8 ust. 1 pkt 1 zamienia się przecinek na kropkę;

12) uchyla się § 8 ust. 1 pkt 2;

13) § 8 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami zgodnie z ograniczeniami wysokości zabudowy określonymi powierzchnią ograniczającą wysokość zabudowy do 220 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim ale nie wyższa niż 40 m.”;

14) w § 9 ust. 1 po lit. k dodaje się lit. l i m w brzmieniu:

- „l. powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- m. intensywność zabudowy.”;

15) § 11 otrzymuje brzmienie:

**„§ 11 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1) W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, określonych w przepisach odrębnych, ustala się:

1. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U, 1MN/U**:

- a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;

2. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP**:

- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°;

3. dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PT, 1PT, PU, 1P/U**:

- a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°.

2) Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek gruntu

wydzielanych pod drogi.

- 3) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 4) Zapisy ust. 1-3 nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.”;

#### 18)§ 13 otrzymuje brzmienie:

„§13. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

1. powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez:
  - 1) drogę główną ruchu przyspieszonego (KDK),
  - 2) drogę lokalną (KDG);
2. obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez:
  - 1) drogę dojazdową (DG, DD),
  - 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 3,
3. dopuszcza się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej nie oznaczonej na rysunku planu i ustala się dla niej następujące parametry i zasady prowadzenia:
  - 1) minimalna szerokość komunikacji drogowej wewnętrznej:
    - a) 5 m dla dróg o długości do 80 m,
    - b) 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m,
  - 2) komunikacja drogowa wewnętrzna o długości powyżej 80 m powinna mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m. Dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiając zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m,
  - 3) minimalna szerokość komunikacji drogowej wewnętrznej mającej swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w lit. b,
  - 4) włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej z dróg publicznych winno być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie,
  - 5) skrzyżowania komunikacji drogowej wewnętrznej należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
4. obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dotyczących budynków, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - 2) dla obiektów usługowych oraz użyteczności publicznej – 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, z wyłączeniem terenu PT – 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - 4) dla terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczonego symbolem PT – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,

- 5) dla obiektów, o których mowa w lit. a i b w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - 6) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;
5. miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 4, można realizować jako naziemne i podziemne.

#### §13A

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
    - a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
    - b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
    - c) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
    - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
    - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
    - f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,
    - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
  - 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  40 mm;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do

gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych** ustala się:
  - 1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  150 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.
5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
  - 1) zasilanie z istniejącej i/lub projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  32 mm;
  - 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
  - 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;
  - 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
  - 4) moc zainstalowana elektryczna urządzeń, o których mowa pkt 3, nie może być większa niż 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii;
  - 3) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa pkt 2, nie może być większej niż 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
  - 1) obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

10. Plan dopuszcza na całym obszarze, z wyłączeniem terenów RL, gruntów klasy I-III na terenach rolnych R oraz terenu IPT położonego w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, lokalizację punktowych elementów infrastruktury technicznej w tym urządzeń energii wiatrowej o wysokości do 40 m i mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.”;
- 19) w § 17 ust. 2 skreśla się zapis: „(usługi nieuciążliwe)”;
- 20) w § 17 ust. 4 pkt 1 wyrazy: „ust. 8” zastępuje się wyrazami: „pkt 8”;
- 21) § 17 ust. 4 pkt 7 otrzymuje brzmienie:  
„ 7). wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - e) maksymalna wysokość budynków:
    - mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych – 12 m,
    - pozostałych – 7 m;
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°, w tym dachy płaskie.”;
- 22) uchyla się § 17 ust. 4 pkt 8, 9, 10, 11 i 12;
- 23) § 17 ust. 5 otrzymuje brzmienie:  
„5. Na terenach wymienionych w ust. 1 nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.”;
- 24) § 17 ust. 6 otrzymuje brzmienie:  
„6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z wykluczeniem biogazowni oraz elektrowni wiatrowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.”;
- 25) uchyla się § 17 ust. 7;
- 26) uchyla się § 18 ust. 3 pkt 2;
- 27) § 18 ust. 3 pkt 6 otrzymuje brzmienie:  
„6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%.”;
- 28) w § 18 ust. 3 po pkt 6 dodaje się pkt 7,8,9 i 10 w brzmieniu:  
„7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;  
8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;  
9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;



- 10) maksymalna wysokość budynków – 15 m.”;
- 29) **w § 18 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:**  
„4. Na terenach wymienionych w ust. 1 nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.”;
- 30) **uchyla się § 19;**
- 31) **uchyla się § 20 ust. 4 pkt 1 i 2;**
- 32) **§ 20 ust. 4 pkt 8 otrzymuje brzmienie:**  
„8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%.”;
- 33) **w § 20 ust. 4 po pkt 8 dodaje się pkt 9, 10, 11 i 12 w brzmieniu:**  
„9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;  
10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;  
11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;  
10) maksymalna wysokość budynków – 15 m.”;
- 34) **§ 20 ust. 5 otrzymuje brzmienie:**  
„5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z wykluczeniem biogazowni oraz elektrowni wiatrowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych z **wyłączeniem terenów 1 PT, położonych w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.**”;
- 35) **§ 20 ust. 6 otrzymuje brzmienie:**  
„6. Na terenach wymienionych w ust. 1 nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.”;
- 36) **§ 21 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**  
„1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu wsi Stojadła (arkusz nr 1) , (arkusz nr 2) ,( arkusz nr 3) - symbolem P/U i 1P/U zabudowa produkcyjno – usługowa. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się do lokalizacji zakładów związanych z działalnością gospodarczą, świadczących usługi o charakterze ogólnodostępnym. W szczególności obejmują inwestycje związane z obsługą transportu w tym stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów samochodowych, bazy transportowe, hurtownie, hotele, zajazdy, centra logistyczne oraz magazyny i składy. Na terenach oznaczonych symbolem P/U – dodatkowo określono tereny, pod budowę obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Na terenach P/U dopuszcza się inne usługi bez ograniczeń oraz obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji. W obrębie terenów P/U dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zakłady produkcyjne.”;
- 37) **uchyla się § 21 ust. 2 lit. b, c i i;**
- 38) **§ 21 ust. 2 lit. l otrzymuje brzmienie:**  
„l. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%.”;
- 39) **w § 21 ust. 2 po lit. k dodaje się lit. l, m, n, o i p w brzmieniu:**

- „l. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%,
- m. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
- n. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
- o. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- p. maksymalna wysokość budynków – 15 m.”;

**40) w § 21 ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

„3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z wykluczeniem biogazowni oraz elektrowni wiatrowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.”;

**41) § 21 ust. 4 otrzymuje brzmienie:**

„4. Na terenach wymienionych w ust. 1 nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.”;

**42) w § 26 ust. 5 lit. b skreśla się zapis: „osiowo”;**

**43) w § 26 ust. 5 lit. c otrzymuje brzmienie:**

„ c. nieprzekraczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej drogę-5,0m.”;

**44) w § 26 ust. 6 lit. b otrzymuje brzmienie:**

„ b. szerokość jezdni - 5,0 m.”;

**45) w § 26 ust. 6 lit. c otrzymuje brzmienie:**

„ c. nieprzekraczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej drogę-5,0m.”;

**46) w § 26 ust. 7 lit. b otrzymuje brzmienie:**

„ b. szerokość jezdni - 5,0 m.”;

**47) w § 26 ust. 7 lit. c otrzymuje brzmienie:**

„ c. nieprzekraczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej drogę-5,0m.”;

**48) uchyla się § 26 ust. 8.**

§2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

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

*Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki*

.....

**Załącznik nr 1**

do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk  
Mazowiecki  
z dnia ..... r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego  
uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVII/195/2010 z dnia 20 sierpnia 2010 r.**

*W czasie wyznaczonym na składanie uwag nie wpłynęły żadne uwagi, zatem Rada Gminy  
Mińsk Mazowiecki nie podejmuje ich rozstrzygnięcia.*

*Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki*

.....

**Załącznik nr 2**

do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk  
Mazowiecki  
z dnia ..... r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:
  - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
  - 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu Gminy Mińsk Mazowiecki, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

*Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki*

.....

**Załącznik nr 3**

do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk  
Mazowiecki  
z dnia ..... r.

**Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art.  
67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.)**

*Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki*

.....

## Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVII/195/2010 z dnia 20 sierpnia 2010 r. przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII.375.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVII/195/2010 z dnia 20 sierpnia 2010 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Mińsk Mazowiecki do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia planu jest dostosowanie przeznaczenia terenów do ustaleń studium, a także uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem oraz uporządkowanie ustaleń planistycznych w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do kształtowania właściwego ładu przestrzennego.

### **A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przeznacza się pod zabudowę:
  - tereny, które charakteryzują się dobrą dostępnością podstawowych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej,
  - tereny będące w trakcie urbanizacji przewidziane w ustaleniach studium pod zabudowę (część zachodnia terenu objętego planem), w ramach których niezbędna będzie rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej,

Realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. W terenach dotychczas nieobjętych planem miejscowym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów wynikają z ustaleń obowiązującego studium oraz istniejącego stanu zagospodarowania, przy czym przyjęte zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zapewniają ochronę istniejących walorów krajobrazu kulturowego;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);
- d. walory ekonomiczne przestrzeni – ustalone w planie przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni – w szczególności poprzez przeznaczenie obszarów o dogodnej dostępności komunikacyjnej i możliwości wyposażenia w niezbędne sieci infrastruktury technicznej na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej (tereny usytuowane w zachodniej części planu) przy jednoczesnym oddaleniu od istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, co predysponuje przedmiotowe obszary do rozwoju wskazanych w planie funkcji. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość

- nieruchomości położonych w jego zasięgu;
- e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
  - f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter plan nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwia lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie;
  - h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
  - i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
  - j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

## 2. Wymogi art. 1 ust. 3

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

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

## 3. Wymogi art. 1 ust. 4

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

*2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

*3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

*4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

*a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

*b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu*

*przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

W niniejszej uchwale w sprawie planu miejscowego w taki sposób ukształtowano struktury funkcjonalno-przestrzenne aby zminimalizować transportochłonności układu przestrzennego. Zaproponowane rozwiązania umożliwiają również realizację tras rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych co ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo nowe tereny przewidziane do urbanizacji charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz dobrym dostępem umożliwiającym rozwój niezbędnej sieci infrastruktury technicznej.

**B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwałą nr XXXIII/226/17 z dnia z dnia 27 kwietnia 2017 r. w przyjęła analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która stwierdziła całkowitą nieaktualność, a w konsekwencji potrzebę aktualizacji obowiązujących planów miejscowych.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje wyniki sporządzonej oceny aktualności.

**C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.