

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Mińsk Mazowiecki**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne” – Etap B**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLI.357.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne”, zmienionej Uchwałą Nr LVI.526.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI.357.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne” – Etap B 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., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17.03.2022 r. oraz Uchwałą Nr XLVII.432.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 15 grudnia 2022 r.

Plan dotyczy dwóch obszarów w obrębie ewidencyjnym Brzóze, których powierzchnia wynosi: 6,8 ha i 1,8 ha, łącznie 8,6 ha. Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu. Obszary objęte niniejszym planem w całości znajdują się w granicach zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17.03.2022 r.

Na całym obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne” – Etap B obowiązują obecnie plany miejscowe. Na obszarach objętych niniejszym planem przedstawionych na załączniku nr 1 obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzóze, Żuków, Borek Miński, Dłużka w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzony Uchwałą Nr XX/409/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 sierpnia 2004 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący etap „A6.2” - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód” zatwierdzony Uchwałą Nr X.92.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 sierpnia 2019 r. Zgodnie z obowiązującymi planami procedowane obszary znajdują się w zasięgu terenów: rolnych (R), zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej usług nieuciążliwych (MRj), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) oraz dróg publicznych – drogi dojazdowej (KD-D). Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w związku z koniecznością aktywizacji terenów znajdujących się w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych na terenie gminy Mińsk Mazowiecki oraz nowych potrzeb inwestycyjnych właścicieli gruntów, celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnienia stanu istniejącego i ustaleń zmiany studium oraz ułatwienia procesu inwestycyjnego w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Brzóze pn. „Brzóze inwestycyjne” – Etap B ustala tereny budowlane: tereny usług lub produkcji (U-P), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), a także teren drogi dojazdowej (KDD) oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN).

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U-P i 1KDD występują grunty rolne klasy RIIIb, PsIII, dla większości których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Decyzja GZ.tr.057/602-415/02 z dnia 08.01.2003 r.) na przeznaczenie na cele nierolnicze, gruntów rolnych klas III, podczas procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Brzóze, Żuków, Borek Miński, Dłużka w Gminie Mińsk Mazowiecki zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/409/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 sierpnia 2004 r. W związku z powyższym, grunty te nie wymagają ponownego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na część gruntów klas III oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U-P i 1KDD, dotychczas nie uzyskano właściwej zgody, w związku z czym wymagają one uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ponadto, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P i 1MNW-U występują grunty rolne klasy RIIIb, które również wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Część gruntów rolnych klasy RIIIb zostało przeznaczonych w planie pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN).

W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P występują grunty leśne klasy LsIV, LsV, dla których uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja Nr 111/2016, RW-RM-II.7151.195.2014.MP z dnia 09.11.2016 r.) na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa podczas procedury sporządzenia obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A6.2” - tereny znajdujące się w miejscowości Brzóze pn. „Obwodnica wschód” przyjętego Uchwałą Nr X.92.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 22 sierpnia 2019 r. W związku z powyższym, grunty te nie wymagają ponownego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, uwzględnia położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna), a także występowanie gruntów rolnych klasy III i leśnych; w granicach obszarów objętych planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (P/U1) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U1) w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium oraz z obowiązującymi przepisami prawa. Na części terenu zabudowy produkcyjno-usługowej ze studium, w planie wyznaczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, w związku z występowaniem gruntów rolnych klasy trzeciej.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze stanem istniejącym;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki”, przyjętej Uchwałą Nr LXIV.615.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 14 marca 2024 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Mińsk Mazowiecki, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zgodnie z art. 67 ust. 3 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) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki podjęła Uchwałę Nr XLI.357.2022 dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne”;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 19 sierpnia 2022 r. (w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki podjęła Uchwałę Nr LVI.526.2023 dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI.357.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Brzózce pn. „Brzózce inwestycyjne” – dopuszczono sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego etapowo, z podziałem na: Etap A i Etap B, zgodnie z załącznikami graficznymi do powyższej uchwały;

- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z powyższej uchwały – zmieniono granice obszaru objętego niniejszym planem, w granicach określonych jako etap B, a także wprowadzono korekty do prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu w dniu 18 listopada 2024 r.;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 13 grudnia 2024 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.