

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
z dnia 2022 r.

**w sprawie „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), art. 12 ust. 1, art. 27, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w związku z Uchwałą Nr VII.72.19 Rada Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 25 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki zmieniona uchwałą Nr XIII.111.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 28 listopada 2019 r. oraz uchwałą Nr XV.144.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r., uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się „Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”, zwane dalej Studium. Zmiana Studium obejmuje 43 obszary położone w obrębach: Arynów, Brzoże, Chmielew, Grębiszew, Huta Mińska, Ignaców, Janów, Karolina, Królewiec, Marianka, Mikanów, Niedziałka Druga, Dzieńkowizna, Nowe Osiny, Podrudzie, Stara Niedziałka, Stojadła, Zakole Wiktorowo, Zamienie oraz Żuków.

2. Studium zostało zawarte w następujących załącznikach do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - część tekstowa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”;
- 2) załącznik nr 2a - rysunek „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w skali 1:10 000;
- 3) załącznik nr 2b - rysunek „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki. Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, w skali 1:10 000;
- 4) załącznik nr 3 - lista nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – rozstrzygnięcia Rady Gminy
- 5) załącznik nr 4 - dane przestrzenne dla „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady
Gminy Mińsk Mazowiecki**

UZASADNIENIE
do uchwały nr Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia
w sprawie
uchwalenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1872 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne gminy obejmują zagadnienia ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 5 ww. ustawy do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a także zmian tego dokumentu.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uchwała Rada Gminy, a zgodnie z art. 27 ww. ustawy aktualizacja studium następuje w takim trybie, w jakim jest ono uchwalane. Pierwotne „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki” uchwalone zostało uchwałą nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r. i zostało opracowane zgodnie z obowiązującą ówczesnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.).

Sporządzenie niniejszego Studium ma na celu dostosowanie kierunków rozwoju przestrzennego do potrzeb mieszkańców, w tym wskazanie nowych terenów inwestycyjnych umożliwiających dalszy rozwój Gminy oraz dostosowanie do wymagań ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Rada Gminy Mińsk Mazowiecki przystąpiła do sporządzania zmiany niniejszego studium podejmując uchwałę Nr VII.72.19 Rada Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 25 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki zmieniona uchwałami: Nr XIII.111.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 28 listopada 2019 r. oraz Nr XV.144.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r.

Zmiana Studium obejmuje 43 obszary położone w obrębach: Arynów, Brzoze, Chmielew, Grębiszew, Huta Mińska, Ignaców, Janów, Karolina, Królewiec, Marianka, Mikanów, Niedziałka Druga, Dziękowizna, Nowe Osiny, Podrudzie, Stara Niedziałka, Stojadła, Zakole, Wiktorowo, Zamienie oraz Żuków.

Wprowadzone funkcje są zgodne z ustaloną w obowiązującym studium strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy, uzupełniają ją w zakresie tożsamyh funkcji i są zgodne z wnioskami i oczekiwaniami mieszkańców.

Studium umożliwi realizację celów rozwoju gminy, takich jak:

- rozwój głównych funkcji, do których zalicza się: funkcje usługowe (w tym związane z rozwojem usług turystyki), produkcyjne i funkcje mieszkaniowe,
- poprawa jakości życia mieszkańców: standardów zamieszkania, poziomu obsługi mieszkańców, dostępności do miejsc pracy – rozwój ustalonych funkcji służy temu celowi.

Projekt Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Zakres i forma opracowania dokumentu studium uwzględniają treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 118 poz. 1233) dot. studium. Do

projektu Studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oceniającą proponowane rozwiązania.

Na wniosek mieszkańców gminy zostały przeprowadzone konsultacje społeczne „Przestrzeń Gminna – Lokalna Wartość”. W ramach konsultacji zostało przeprowadzone badanie ankietowe w dniach 2-30 września 2019 r. oraz pięć spotkań otwartych – dwa spotkania w dniu 07.10.2019 r., spotkanie w dniu 09.10.2019 r. oraz dwa spotkania w dniu 14.10.2019 r. Celem konsultacji było wypracowanie głównych założeń do projektu Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki. Z przeprowadzonych badań wynikało, iż według mieszkańców na terenie gminy brakuje terenów inwestycyjnych, tj. terenów techniczno-produkcyjnych, przemysłowo-usługowych i usługowych. Wnioski mieszkańców i inwestorów były jednym z kryteriów wyborów przeznaczenia terenów.

Projekt studium wraz z prognozą poddano procedurze opiniowania i uzgodnień wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt studium po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom. Następnie został wyłożony do publicznego wglądu (w dniach od 12 kwietnia do 7 maja 2021 r.).

W trakcie wyłożenia projektu Studium została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w Studium: w dniu 26 kwietnia 2021 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 31 maja 2021 r. wpłynęło 14 uwag (w tym 12 uwag, które dotyczyły terenów znajdujących się poza obszarem opracowania).

Projekt zmiany studium został przyjęty uchwałą Nr XXIX.262.2021 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”. Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze (znak pisma Nr WNP-I.4131.149.2021.JF) na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzono nieważność uchwały Nr XXIX.262.2021 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”. Organ nadzoru po przeprowadzonej analizie stwierdził wewnętrzne sprzeczności dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy, które w konsekwencji spowodowały niespójne ustalenia w zakresie określenia w skali gminy maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, a tym samym sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę niezgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego.

Na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna została kontynuowana i doprowadzono do zgodności przedmiotowej zmiany studium z wymogami przepisów ww. ustawy. Charakter działań naprawczych nie wymagał ponownienia żadnej czynności z procedury planistycznej. W części graficznej nie dokonano żadnych zmian, w części tekstowej dokonano jedynie działań naprawczych kwestii związanej z bilansem terenów pod zabudowę, nie zmieniając zapisów dotyczących ustaleń parametrów i wskaźników dla poszczególnych terenów. W związku z powyższym nie zaistniała konieczność do ponownego uzyskania uzgodnień i opinii, jak również ponownego wyłożenia. Zgodnie z art. 11 pkt. 9 Wójt przedstawił Radzie gminy do ponownego uchwalenia projekt zmiany studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Zapotrzebowanie na zabudowę usługową, przemysłową, produkcyjną, techniczną – produkcyjną, produkcyjno – usługową oraz obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w kolejnych latach wzrośnie. Wprowadzenie

nowoprojektowanych terenów w studium jest uwarunkowane przez: wzrost zapotrzebowania na niniejsze tereny, korzystne prognozy demograficzne, dogodne położenie – bliskość gminy do aglomeracji warszawskiej oraz miasta Mińsk Mazowiecki, postępująca suburbanizacja Warszawy i Mińska Mazowieckiego, dostępność komunikacyjna oraz sąsiedztwo tranzytowych ciągów komunikacyjnych, dostępność terenów uzbrojonych oraz terenów planowanych pod rozwój infrastruktury, wnioski mieszkańców i inwestorów, uzupełnianie enklaw na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, chęć stworzenia nowych miejsc pracy, występowanie terenów nieobjętych firmami ochrony przyrody, na których nie istnieją przeciwwskazania do lokalizacji zabudowy produkcyjnej, przemysłowej czy usługowej, racjonalne i realne planowanie wydatków przez gminę – gmina posiada zaplecze finansowe na rozwój infrastruktury, budowę czy przebudowę dróg, lokalizowanie usług publicznych, wysoki poziom przedsiębiorczości na terenie gminy, chęć zahamowania migracji w celach zarobkowych do miasta Mińsk Mazowiecki czy Warszawy, zmniejszenie intensywności dojazdów do pracy do Warszawy, konieczność stworzenia miejsc usług publicznych, które będą ogólnodostępne i każdy mieszkaniec będzie miał do nich powszechny dostęp, poprawa jakości życia mieszkańców i atrakcyjności gminy, aktywizacja mieszkańców ośrodków wiejskich w życie społeczne i kulturalne. W zmianie studium zostały wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U). Uzasadniając wyznaczenie ww. terenów należy powołać się na art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje dwa wyjątki lokalizowania terenów pod zabudowę pomimo braku możliwości i przekroczeniu powierzchni terenów do potrzeb gminy. Tereny wyznaczone w zmianie studium spełniają oba punkty opisane w przepisach. Tereny znajdują się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz taki sposób zagospodarowania jest wyznaczony w obowiązujących planach miejscowych. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej są to tereny, na których w chwili obecnej istnieje zabudowa, dlatego są traktowane jako utrzymanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, z uwagi na sąsiedztwo.

Projekt zmiany studium został ponownie przyjęty uchwałą Nr XXXI.273.2021 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 16 września 2021 r. w sprawie „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”. Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze (znak pisma Nr WNP-I.4131.216.2021.JF) na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzono nieważność uchwały Nr XXXI.273.2021 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 16 września 2021 r. w sprawie „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”. Organ nadzoru po przeprowadzonej analizie stwierdził, iż bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. D ustawy o p.z.p., został wykonany niezgodnie z wymogami przepisów tej ustawy, co tym samym wpływa bezpośrednio na wszystkie planowane kierunki zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Mińsk Mazowiecki, w granicach obszarów objętych zmianą studium.

Na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna została kontynuowana i doprowadzono do zgodności przedmiotowej zmiany studium z wymogami przepisów ww. ustawy. Charakter działań naprawczych nie wymagał ponowienia żadnej czynności z procedury planistycznej. W części graficznej nie dokonano żadnych zmian, w części tekstowej dokonano jedynie działań naprawczych kwestii związanej z bilansem terenów pod zabudowę, nie zmieniając zapisów dotyczących ustaleń parametrów i wskaźników dla poszczególnych terenów oraz wprowadzono szczegółowe opisy dotyczące uwarunkowań Gminy Mińsk Mazowiecki. Zgodnie ze wskazaniem uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając jednocześnie bilans terenów przeznaczonych pod równe funkcje

zabudowy. W związku z powyższym nie zaistniała konieczność do ponownego uzyskania uzgodnień i opinii, jak również ponownego wyłożenia. Zgodnie z art. 11 pkt. 9 Wójt przedstawił Radzie gminy do ponownego uchwalenia projekt zmiany studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Tryb formalno-prawny opracowania został udokumentowany zgodnie z wymogami ustawowymi w dokumentacji planistycznej.

Mając na uwadze art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi iż kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy za zasadne uważa się podjęcie przedmiotowej uchwały.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale ustalenia studium mają charakter aktu wewnętrznego, który obowiązuje samorząd gminy i jednostki podległe gminie do prowadzenia działań zgodnie z jego ustaleniami.

Ustalenia Studium zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Wobec wyczerpania procedury przedkłada się Radzie Gminy Mińsk Mazowiecki projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki celem uchwalenia.