

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**DLA GMINY MIŃSK MAZOWIECKI OBEJMUJĄCEGO  
ETAP „A4” – TERENY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH:  
KAROLINA I WÓLKA MIŃSKA**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

**GLÓWNY PROJEKTANT**

mgr Krzysztof Parszewski  
mgr Magdalena Salwa

**ZAGOSPODAROWANIE  
PRZESTRZENNE**

mgr Krzysztof Parszewski  
mgr Magdalena Salwa

**EKOLOGIA  
I OCHRONA  
ŚRODOWISKA**

mgr Krzysztof Parszewski

**PROGNOZA SKUTKÓW  
FINANSOWYCH**

mgr Krzysztof Parszewski  
inż. Karolina Rychta

**ŁÓDŹ, sierpień 2022**

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Mińsk Mazowiecki**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z art. 14 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą XXXVIII.332.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska,

**Rada Gminy Mińsk Mazowiecki**

stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska 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 uchwałą Nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. i **uchwała, co następuje:**

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska, przyjętego uchwałą Nr XV.141.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 6362), zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik Nr 1 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) Załącznik Nr 2 – dane przestrzenne dla zmiany planu w postaci dokumentu elektronicznego.

§2.

1. W uchwale Nr XV.141.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska wprowadza się następujące zmiany:
  - 1) § 13 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) dopuszcza się korzystanie ze studni indywidualnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22.27MN/U, 22.28MN/U, 22.33MN/U i 22.43MN/U;,,
2. Pozostałe ustalenia oraz załączniki do uchwały Rady Nr XV.141.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska – nie ulegają zmianie.

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

§4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

Wyłożenie do publicznego wglądu

**Załącznik Nr 1**  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
z dnia ..... 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mińsk Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

Wyłożenie do publicznego wglądu

**Załącznik Nr 2**  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki  
z dnia ..... 2022 r.

### **Dane przestrzenne o obiekcie**

Rada Gminy Mińsk Mazowiecki na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

Wyłożenie do publicznego wglądu

## Uzasadnienie

### **do uchwały Nr ..... Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia ..... 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska**

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska przystąpiono na podstawie uchwały XXXVIII.332.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), stworzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Mińsk Mazowiecki do uchwalenia.

Przedmiotem zmiany planu jest zmiana zapisów w tekście planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla terenów 22.27MN/U, 22.28MN/U, 22.33MN/U i 22.43MN/U.

Celem przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu jest wprowadzenie zakazu korzystania ze studni indywidualnych na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolami: 22.27MN/U, 22.28MN/U, 22.33MN/U i 22.43MN/U. Wprowadzenie przedmiotowych ograniczeń ma na celu uwzględnienie strefy ochrony sanitarnej, od planowanego do rozbudowy cmentarza komunalnego zlokalizowanego na terenie Miasta Mińsk Mazowiecki.

Zmiana planu 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. 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 zmiany planu;
- b. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- c. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza zmiana planu utrzymuje ustalenia obowiązującej uchwały dotyczące dopuszcza realizacji i rozbudowy systemów zaopatrzenia ludności w wodę ograniczając wyłącznie możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni indywidualnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22.27MN/U, 22.28MN/U, 22.33MN/U i 22.43MN/U.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walołów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

#### 1. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany 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 zmiany planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie uzyskiwania opinii i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

#### 2. Wymogi art. 1 ust. 4

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walołów 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 zmiany planu miejscowego wprowadzone:

- 1) zmiany nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) zmiany nie wpływają na możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zmiany nie wpływają na rozwiązania przestrzenne w zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) obszary, dla których sporządzony został projekt zmiany planu stanowią część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Karolina, projekt nie przewiduje zmian w istniejącej strukturze przestrzennej.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki, przyjęta uchwałą Nr XXXIII/226/17 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2017 r. nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem zmiany planu. Tym samym zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w Studium.

**C. Sposób uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania**

Projekt zmiany planu nie ma wpływu na zasady uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowej zmiany planu, jego realizacja nie wpłynie na dochody ani wydatki gminy.