

ZARZĄDZENIE NR 35.2026
Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia 19 marca 2026 r.

w sprawie: rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Anielew, Barcząca, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Kolonia Janów – Etap A9.1

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 zm.) w brzmieniu przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzoże, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r., uchwałą nr XXXIII/225/17 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2017 r., uchwałą nr V.53.19 z dnia 21 marca 2019 r., uchwałą nr II.9.2024 z dnia 20 maja 2024 r. oraz uchwałą nr XV.210.2025 z dnia 20 listopada 2025 r., *zarządzam co następuje:*

§1

Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Anielew, Barcząca, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Kolonia Janów – Etap A9.1 złożone w czasie wyłożenia rozpatruje się w sposób określony w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


Antoni Jantusz Piechoski

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ogłoszono w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Anielew, Barcząca, Budy Barczackie, Budy Janowskie, Kolonia Janów – Etap A9.1.

Stosownie do treści art. 17 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ww. ogłoszeniu określono formę, miejsce i nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Niniejsze zarządzenie stanowi wypełnienie obowiązku ustalonego w art. 17 ww. ustawy, zobowiązującego wójta gminy do rozpatrzenia uwag.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Anielew, Barcząca, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Kolonia Janów – Etap A9.1

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 Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1	16.03.2026	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi aby w ramach procedury sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko i w związku art. 39 ust. 1 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 Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki wykonał inwentaryzację przyrodniczą (zieleni) na działce nr 42/4 w miejscowości Barcząca przy okazji sporządzania aktualnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i oznaczono na jego działce enklawy roślinności chronionej z zapisem: „nie dopuszcza się rozbudowy infrastruktury drogowej i kanalizacyjnej” i aby planista oznaczył na działce nr 42/4 w m. Barcząca teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej (ZL, ZE) z niskim wskaźnikiem zabudowy (np. do 5% powierzchni działki), a resztę jako teren biologicznie czynny.	Obręb Barcząca, działka nr 42/4	38MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej)		x	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 51 oraz art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma charakter ogólny i odnosi się do całego obszaru objętego planem, a nie do pojedynczych działek ewidencyjnych. Należy również podkreślić, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą być formułowane w sposób indywidualny dla pojedynczej działki, o ile nie wynika to z obiektywnych przesłanek przestrzennych, środowiskowych lub funkcjonalnych o znaczeniu ponadlokalnym. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania w sposób uogólniony, zapewniający zachowanie ładu przestrzennego oraz równe traktowanie właścicieli nieruchomości. Wprowadzenie ograniczeń w

							<p>zagospodarowaniu wskazanej działki, takich jak zakaz rozbudowy infrastruktury drogowej i kanalizacyjnej czy ustalenie bardzo niskiego wskaźnika zabudowy, nie znajduje uzasadnienia oraz mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że kwestie ochrony gatunkowej roślin oraz ewentualnych siedlisk regulowane są przepisami odrębnymi i obowiązują niezależnie od ustaleń planu miejscowego.</p> <p>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, co potwierdza prawidłowość przyjętych rozwiązań w zakresie ochrony środowiska. Ponadto elementy przeznaczenia drogowego, przedstawione w liniach rozgraniczających na rysunku planu miejscowego, zostały wymiarowane w metrach. Rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000, wraz z częścią tekstową stanowi spójny dokument. W przypadku ewentualnych wątpliwości ustalenia mogą zostać zweryfikowane poprzez dokonanie pomiaru na rysunku, co nie powinno powodować niepewności prawnej.</p> <p>Przeznaczenie terenów określone w projekcie planu miejscowego musi pozostawać zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym nie ma możliwości wprowadzenia na działce nr 42/4 funkcji zieleni, ze względu na brak zgodności ze Studium.</p> <p>Proponowane w projekcie planu miejscowego przeznaczenie umożliwia wykorzystanie nieruchomości na cele budowlane i nie nakłada obowiązku usunięcia drzew.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2	16.03.2026	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia z terenów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową.	Obręb Anielew	2R (tereny rolne)		x	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na niezgodność ze Studium. Przeznaczenie 2R – tereny rolne – zostało wyznaczone zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla przedmiotowego obszaru przewiduje funkcję rolną.
3	16.03.2026	Osoba prawna	Składający wnosi następujące uwagi: 1. Obsługa komunikacyjna Obecny układ drogowy w Kolonii Janów powstał w latach 30–40-tych XX wieku w celu obsługi gospodarstw rolnych i pól uprawnych. ul. Słoneczna jest drogą „ślepa”, bez możliwości rozproszenia ruchu i alternatywnego wyjazdu. Ul. Leśna, poza granicami planu w kierunku miejscowości Targówka, ulega zwężeniu, co tworzy lokalne „wąskie gardła” i ogranicza możliwość równomiernego korzystania z drogi z obu stron. Przy znaczącym wzroście liczby mieszkańców i pojazdów, brak alternatywnego układu drogowego doprowadzi do poważnych problemów komunikacyjnych oraz zagrożeń dla bezpieczeństwa mieszkańców. Np. miesiąc temu doszło do zdarzenia drogowego polegającego na zablokowaniu ul. Leśnej przez pojazd ciężarowy, który zsunął się do rowu przydrożnego, co na kilka godzin uniemożliwiło przejazd. Brak rozwiązań planistycznych dotyczących połączenia drogowego ul. Leśnej i ul. Słonecznej oraz brak alternatywnego układu komunikacyjnego dla planowanej zabudowy, w przyszłości wygeneruje poważne problemy infrastrukturalne. Wnosimy o: • uzupełnienie uzasadnienia planu o analizę docelowego układu drogowego w Kolonii Janów, w tym również odcinków	Obręb Kolonia Janów	Obręb Kolonia Janów		x	Uwaga nieuwzględniona. Ad. 1 W kwestii powiązań komunikacyjnych o charakterze ponadlokalnym oraz docelowego układu drogowego dla całej jednostki osadniczej należy podkreślić, iż plan przewiduje poszerzenie zarówno ul. Słonecznej jak i Leśnej. W związku z tym w przyszłości poprawi się przejezdność tych dróg. Projekt Miejscowego planu ma jednak ograniczony zasięg i nie obejmuje terenów położonych na zachód od obszaru opracowania, na których to potencjalnie możliwe mogłoby być wprowadzenie nowych dróg publicznych. Jednak wymagałoby to objęcia planem miejscowym znacznie większych obszarów a także zabezpieczenia w budżecie środków finansowych na wykup i realizację przyszłych dróg publicznych. Nie jest to więc zagadnienie który może być prawidłowo rozwiązane na etapie niniejszej procedury planistycznej. Rekomendowanym jest wypracowanie rozwiązań w zakresie lokalizacji nowych dróg przez lokalna społeczność i powrót do zagadnienia przy kolejnej aktualizacji mpzp. Ad.2 Każdy z terenów wyznaczonych w planie przewidujących możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych. Takie możliwości wprowadziła ustawa o Ochronie ludności i obronie cywilnej, którą to

		<p>poza granicami planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> wskazanie rezerw terenowych pod przyszłe połączenia drogowe lub inne rozwiązania poprawiające dostępność komunikacyjną; uwzględnienie ryzyka wynikającego z koncentracji zabudowy przy drodze „ślepej”. <p>2. Bezpieczeństwo ludności i budowle ochronne</p> <p>Miejscowość Kolonia Janów graniczy bezpośrednio z terenem wojskowym 23. Bazy Lotnictwa Taktycznego. Projekt MPZP nie przewiduje jednak rezerw terenowych pod obiekty ochronne dla ludności. W kontekście zapisów punktu 5.A Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki (uchwała nr XLVII.432.2022), gdzie wskazuje się m.in. że: „zaleca się przewidywać rezerwę terenów pod budowle ochronne” oraz że „układ projektowanych i modernizowanych dróg i ulic powinien zapewniać połączenia z traktami przelotowymi – zapewniając sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia” należy uznać, że projekt planu nie przewiduje realizacji tych zaleceń w odniesieniu do obszaru Kolonii Janów. Wnosimy o rozważenie zabezpieczenia terenu pod budowlę ochronną w zasięgu zabudowy mieszkaniowej. Umożliwi to np. aplikowanie o środki finansowe z Funduszu Bezpieczeństwa i Obronności, itp.</p> <p>3. Inne aspekty planistyczne</p> <p>Brak zaplanowanych terenów publicznych (np. świetlica, teren rekreacyjny) oraz brak</p>					<p>dodano w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapis ust. 5 w brzmieniu:</p> <p>„5. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907).”.</p> <p>W świetle powyższego należy uznać, że uwaga w tym zakresie jest bezzasadna. Zgodnie z art. 88 ust. 1 ustawy o Ochronie ludności i obronie cywilnej:</p> <p>„1. Jeżeli jest to uzasadnione koniecznością realizacji zadań ochrony ludności i obrony cywilnej, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta lub wojewoda mogą uznać obiekt budowlany za budowlę ochronną.”</p> <p>Z uwagi na ograniczony zakres przestrzenny planu oraz jego charakter (obejmujący fragment zabudowy), wyznaczenie specjalnych terenów pod obiekty ochronne nie znajduje uzasadnienia funkcjonalnego ani przestrzennego. Tego typu obiekty powinny być lokalizowane w sposób zapewniający obsługę większego obszaru, co wykracza poza granice niniejszego planu.</p> <p>Jednocześnie wskazuje się, że zagadnienia związane z bezpieczeństwem ludności, w tym ewakuacją, są regulowane również przepisami odrębnymi oraz realizowane na poziomie operacyjnym przez właściwe służby.</p> <p>Ad. 3</p> <p>Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem jego skali oraz istniejącego zagospodarowania terenu. Nie przewiduje się wyznaczania terenów publicznych, takich jak obiekty usług publicznych czy tereny rekreacyjne, ponieważ na obszarze obrębu Kolonia Janów objętym obszarem opracowania gmina nie posiada własnych nieruchomości, która mogłaby posłużyć dla</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>ogólnodostępnego połączenia drogowego pomiędzy ul. Leśną i ul. Słoneczną o charakterze drogi gminnej może w przyszłości utrudniać integrację przestrzenną miejscowości. Wnosimy o rozważenie uwzględnienia rezerw terenowych pod cele publiczne w celu zachowania właściwych proporcji zagospodarowania przestrzennego.</p>					<p>tego celu.</p> <p>Odnosząc się do postulatu zapewnienia połączenia drogowego pomiędzy ul. Leśną a ul. Słoneczną, należy wskazać, że realizacja takiego rozwiązania wymagałaby objęcia planem szerszego obszaru, co wykracza poza zakres niniejszego opracowania.</p> <p>Przyjęte w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne opierają się na istniejącym układzie drogowym. Połączenie pomiędzy ul. Słoneczną i ul. Leśną jest częściowo zapewnione poprzez działki drogowe o charakterze prywatnym. Z uwagi na aktualny stan zagospodarowania nieruchomości położonych pomiędzy tymi ulicami odstąpiono od wyznaczenia nowego terenu komunikacyjnego.</p> <p>Ponadto, ze względu na brak nieruchomości stanowiących własność gminy na obszarze miejscowości Kolonia Janów, nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod lokalizację usług publicznych.</p>
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki



WÓJT

Antoni Janusz Piechoski

