

**UCHWAŁA NR II.11.2024**  
**RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 20 maja 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”**

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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LX.570.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr LVIII.547.2023 z dnia 14 września 2023 r.,

**Rada Gminy Mińsk Mazowiecki**

stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”, 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr LVIII.547.2023 z dnia 14 września 2023 r., zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu polega na wprowadzeniu zmian w treści uchwały Nr LVIII.547.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 14 września 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynów pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”, w zakresie określonym w § 2 niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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;
- 2) 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 2 do niniejszej uchwały.

4. Granice obszaru objętego zmianą planu określone zostały w uchwale Nr LX.570.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynow pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr LVIII.547.2023 z dnia 14 września 2023 r.

**§ 2.** W uchwale Nr LVIII.547.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 14 września 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynow pn. „Stojadła ul. Stanisławowska” wprowadza się następujące zmiany

1) uchyla się **§ 2 ust. 1 pkt 8;**

2) uchyla się **§ 2 ust. 1 pkt 11;**

3) **§ 3 ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:**

„6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”;

4) **w § 15 ust. 1 pkt. 1 lit. a otrzymuje brzmienie:**

„a) usługi z dopuszczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego”;

5) **w § 15 ust. 2 pkt. 2 otrzymuje brzmienie:**

„2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%”;

6) **w § 15 ust. 2 pkt. 3 otrzymuje brzmienie:**

„3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001”;

7) **w § 15 ust. 2 pkt. 4 otrzymuje brzmienie:**

„4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5”;

8) **w § 15 ust. 2 pkt. 5 skreśla się wyraz: „procentowy”.**

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

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Mińsk  
Mazowiecki

**Przemysław  
Paweł Wojda**

**Załącznik nr 1**

do uchwały Nr II.11.2024  
Rady Gminy Mińsk  
Mazowiecki  
z dnia 20 maja 2024 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**

Podjęta uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II.11.2024

Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia 20 maja 2024 r.

Zalacznik2.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynow pn. „Stojadła ul. Stanisławowska” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr LVIII.547.2023 z dnia 14 września 2023 r.. przystąpiono na podstawie uchwały Nr LX.570.2023 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Stojadła i Arynow pn. „Stojadła ul. Stanisławowska”, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr LVIII.547.2023 z dnia 14 września 2023 r.

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

Celem uchwalenia zmiany planu jest wyeliminowanie zapisu zakazującego lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego i tym samym dopuszczenie tego rodzaju usług. Ponadto zmiana planu dostosowuje zapisy planu obowiązującego do nowych przepisów, wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej pozostały na niezmiennym poziomie – zmianie uległo jedynie nazewnictwo tych wskaźników na zgodne z ww. zmianą ustawy. W przypadku wskaźnika intensywności zabudowy ww. zmiana ustawy wprowadziła wymóg jego obligatoryjnego ustalania wyłącznie dla kondygnacji nadziemnych, nie zaś jak poprzednio dla wszystkich kondygnacji, dlatego w niniejszej zmianie planu miejscowego zmiana nazewnictwa tego wskaźnika ogranicza się wyłącznie do kwestii powyższej.

### **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 przedmiotowej zmianie planu miejscowego wprowadza się zapis dopuszczający usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz dostosowuje zapisy planu obowiązującego do nowych przepisów, wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Powyższe zmiany nie spowodują kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszej zmiany planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. 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. W przedmiotowej zmianie planu w związku z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw zmienia się nazewnictwo wskaźników. Nie wpłynie to jednak na walory architektoniczne i krajobrazowe.
- c. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowej zmiany planu miejscowego

- zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu zmiany planu,
- d. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej,
  - e. prawo własności – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowej zmiany planu miejscowego zostały uwzględnione istniejące podziały geodezyjne i własności,
  - f. walory ekonomiczne przestrzeni – ustalone w zmianie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni. Uchwalenie zmiany planu wpłynęło pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu poprzez dodanie zapisów o dopuszczeniu usług handlu wielkopowierzchniowego na obszarze zmiany planu.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów 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. Została 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 wyłożenia do publicznego wglądu.

#### 2. 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 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.

**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. Zmieniany plan został uchwalony 14 września 2023 r., a więc znacznie później niż sporządzona analiza. Niemniej jednak zaistniała pilna potrzeba zmiany przedmiotowego planu, czego efektem jest niniejszy projekt.

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

Realizacja zmiany miejscowego planu nie wpłynie na budżet gminy.