

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska – Etap A

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLI.361.2022 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 Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska, zmienionej Uchwałą Nr II.10.2024 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLI.361.2022 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 Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmujący części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska – Etap A 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 trzech obszarów zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych: Karolina, Wólka Mińska, Grabina, których powierzchnia wynosi kolejno: 6,0 ha, 10,8 ha i 5,4 ha, łącznie 22,2 ha. Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:2000, stanowiących załączniki nr 1 (obręb Karolina), 2 (obręb Wólka Mińska) i 3 (obręb Grabina) do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na całym obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska – Etap A obowiązują obecnie plany miejscowe. Obszary w obrębach ewidencyjnych Karolina i Wólka Mińska znajdują się w granicach objętych Uchwałą 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, zmienioną Uchwałą Nr XLVI.414.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska. Obszar w obrębie ewidencyjnym Grabina znajduje się w zasięgu obowiązywania Uchwały Nr XXXVII/265/17 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 28 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A1” – tereny położone w miejscowościach: Gamratka, Podrudzie, Zamienie, Maliszew, Prusy, Kluki, Hówiec, Wólka Hówiecka, Grabina, Chmielew oraz Uchwały Nr XVIII/261/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 27 maja 2004 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Józefów, Grębiszew, Maliszew, Kluki, Wólka Hówiecka, Hówiec oraz Grabina w Gminie Mińsk Mazowiecki. Zgodnie z obowiązującymi planami procedowane obszary znajdują się w zasięgu terenów: lasów (L oraz RL), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym (MNL), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), rolnych (R), zalesień (RRL), drogi lokalnej (KD-L).

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono w związku z koniecznością dostosowania ustaleń planu zgodnie z przeznaczeniem w obowiązującym studium, celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnienia stanu istniejącego i ustaleń 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 Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska – Etap A ustala tereny budowlane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), a także tereny: rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), lasu (L), drogi lokalnej (KDL). W procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego nie zaistniała konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W obszarze objętym planem występują grunty leśne klasy LsV i LsVI. Dla części z nich ustalono przeznaczenie w procedowanym planie jako: L – teren lasu (rysunek planu nr 3). Na części gruntów leśnych w planie (na obszarach wszystkich trzech rysunków planu) zmieniono przeznaczenie na tereny oznaczone symbolami: KDL, MN, MN-U.

Dla gruntów leśnych klasy LsV w granicach dz. ew. nr 32 w obrębie Wólka Mińska, podczas procedury sporządzania dotychczas obowiązującego planu miejscowego, uzyskano zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie na cele nieleśne, gruntów leśnych własności Skarbu Państwa pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym – Decyzja DLP-II-6501-82/44848/14/JS z dnia 4.11.2014 r. W procedowanym planie przeznaczono powyższy obszar pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3MN). Zarówno obowiązujący dotychczas plan, jak również procedowany projekt planu określa dla niniejszego terenu udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 80% powierzchni działki budowlanej. Biorąc pod uwagę powyższe, w niniejszej procedurze nie występuje konieczność ponownego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia niniejszych gruntów na cele nieleśne.

Dla części gruntów leśnych klasy LsV, LsVI w granicach dz. ew. nr 314, 316, 318, 320, 322, 326/1, 328, 330 w obrębie Karolina, podczas procedury sporządzania dotychczas obowiązującego planu miejscowego, uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie na cele nieleśne, gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa pod tereny drogi lokalnej (KD-L) – Decyzja Nr 11/2016 z dnia 9.11.2016 r. (RW-RM-II.7151.195.2014.MP). W procedowanym planie, również przeznaczono części powyższych działek pod teren drogi lokalnej (1KDL), w związku z czym w niniejszej procedurze nie występuje się ponownie o zgodę na zmianę przeznaczenia niniejszych gruntów na cele nieleśne.

Dla gruntów leśnych klasy LsV w granicach dz. ew. nr 37/1, 37/2, 37/10, 37/11, 37/12, 37/13, 37/14, 37/18 w obrębie Wólka Mińska, podczas procedury sporządzania dotychczas obowiązującego planu miejscowego, uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie na cele nieleśne, gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) – Decyzja Nr 11/2016 z dnia 9.11.2016 r. (RW-RM-II.7151.195.2014.MP). W procedowanym planie, również przeznaczono powyższe obszary pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (4MN-U), w związku z czym w niniejszej procedurze nie występuje się ponownie o zgodę na zmianę przeznaczenia niniejszych gruntów na cele nieleśne.

Pozostałe grunty których przeznaczenie zmieniono na nieleśne i dla których nie uzyskano dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, nie należą do Skarbu Państwa, stanowią własność prywatną, wobec czego zgodnie z art. 7 ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82) wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby

rolniczej. W procedurze dotyczącej niniejszego planu uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne 5,4868 ha gruntów leśnych.

Przez teren oznaczony symbolem 1L na rysunku planu nr 3 – Grabina, przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530) lasem jest grunt „związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.” W związku z powyższym oraz zgodnie ze studium i klasyfikacją gruntów, w planie ustalono dla tego obszaru teren lasu.

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 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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), położenie części terenów w zasięgu Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (rysunek planu nr 3), a także występowanie gruntów leśnych;
- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny lasów (MN-L), tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej (RM/MN/ML) oraz pod lasy i grunty orne klasy V-VI, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

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 wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, przy istniejących drogach publicznych, w ciągu których możliwe jest prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do planu wraz z poszerzeniami wyznaczonymi w granicach planu 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki podjęła Uchwałę Nr XLI.361.2022 dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego części miejscowości Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska;
- 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) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki podjęła Uchwałę Nr II.10.2024 z dnia 20 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLI.361.2022 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 Grabina, Stare Zakole, Karolina i Wólka Mińska – dopuszczono sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego etapowo, z podziałem na: Etap A i Etap B, zgodnie z załącznikami graficznymi do powyższej uchwały;
- 10) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z powyższej uchwały – zmieniono granice obszaru objętego niniejszym planem, w granicach określonych jako Etap A, a także wprowadzono korekty do prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) 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.