

**Projekt**

z dnia 6 listopada 2024 r.  
Zatwierdzony przez Komisję Komunalną i  
Ochrony Środowiska

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia  
zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Parkowej w Mińsku  
Mazowieckim**

Na podstawie art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i poz. 1572) - uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego projekt został dołączony do wniosku z dnia 15 października 2024 r. o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Parkowej w Mińsku Mazowieckim.

2. Granice obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym, o którym, mowa w ust. 1, zostały oznaczone na rysunku stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Załącznik do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki  
z dnia ..... 2024 r.



--- granice obszarów objętych projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Parkowej

## **Uzasadnienie**

### **do uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Parkowej w Mińsku Mazowieckim**

Do Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki wpłynął wniosek Inwestorów o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (zwanego dalej "ZPI") dla działek przy ul. Parkowej w Mińsku Mazowieckim.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, a jego sporządzenie regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Zintegrowany plan inwestycyjny, zawiera te same ustawowe treści, zagadnienia jak plan miejscowy i podlega ściśle określonej procedurze. Uchwalany jest przez Radę Miasta, na wniosek Inwestora lub Inwestorów złożony za pośrednictwem Burmistrza. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym. Podjęcie niniejsza uchwały rozpoczyna procedurę planistyczną określoną w art. 37ec ust. 2 ww. ustawy.

W dniu 15 października 2024 r. wpłynął wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Parkowej w Mińsku Mazowieckim (uzupełniony w dniu 21.10.2024 r.). We wniosku określono zakres inwestycji głównej oraz wskazano obszar inwestycji uzupełniającej, realizowaną przez Inwestorów na rzecz Miasta Mińsk Mazowiecki.

Zgodnie z wymogiem wynikającym z przepisu art. 37eb ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki w dniu 23 października 2024 r. udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz przekazał go do Rady Miasta Mińsk Mazowiecki, równocześnie ogłaszając o tych czynnościach w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ww. ustawy.

Przedmiotem projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego jest ustalenie przeznaczenia dwóch terenów położonych przy ul. Parkowej w Mińsku Mazowieckim i oznaczonych na rysunkach planu symbolami:

1) 1MN-U - przeznaczenie działek nr ewid. 871/2, 871/4 i 871/6 w Mińsku Mazowieckim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi z dopuszczeniem przeznaczenia pod obiekty garażowe i gospodarcze oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) 1KDD - przeznaczenie działek nr ewid. 940/6, 3210/4, 3210/6 oraz części działek nr ewid. 557/1, 940/8, 940/10, 940/11, 945, 947 w Mińsku Mazowieckim

na drogę dojazdową z dopuszczeniem przeznaczenia pod budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni oraz miejsca do parkowania.

Wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Parkowej w Mińsku Mazowieckim dotyczy terenu, na którym Inwestorzy planują realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Inwestycja uzupełniająca, obejmująca fragment ul. Parkowej, m. in. będzie uwzględniała zmianę przeznaczenia tego terenu na funkcję drogi publicznej.

Na obszarze objętym wnioskiem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XX/223/04 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, gdzie:

- działki nr ewid.: 871/2, 871/4 i 871/6 w Mińsku Mazowieckim przeznaczone są pod intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem istniejącej wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne - maksymalnie na 10% terenu (A1-MN),

- działka nr ewid. 940/10 w Mińsku Mazowieckim przeznaczona jest w części pod usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkalnej w wykorzystaniu tego terenu (A1-UM), w części pod tereny urządzonej zieleni publicznej (D7-ZP), w części pod fragment układu komunikacyjnego miasta - ulice dojazdowe (KUD) oraz w części pod publiczne ciągi piesze, z dopuszczeniem ruchu lokalnego celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i obsługi dojazdowej przyległych nieruchomości (KP),

- działka nr ewid. 940/11 w Mińsku Mazowieckim przeznaczona jest w części pod usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkalnej w wykorzystaniu tego terenu (A1-UM), w części pod tereny urządzonej zieleni publicznej (D7-ZP), oraz w części pod publiczne ciągi piesze, z dopuszczeniem ruchu lokalnego celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i obsługi dojazdowej przyległych nieruchomości (KP),

- działka nr ewid. 940/6 w Mińsku Mazowieckim przeznaczona jest w części pod tereny urządzonej zieleni publicznej (D7-ZP) oraz w części pod publiczne ciągi piesze, z dopuszczeniem ruchu lokalnego celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i obsługi dojazdowej przyległych nieruchomości (KP),

- działka nr ewid. 940/8 w Mińsku Mazowieckim przeznaczona jest w części pod usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkalnej w wykorzystaniu tego terenu (A1-UM) oraz w części pod publiczne ciągi piesze, z dopuszczeniem ruchu

lokalnego celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i obsługi dojazdowej przyległych nieruchomości (KP),

- działka nr ewid. 557/1 w Mińsku Mazowieckim przeznaczona jest w części pod tereny urządzonej zieleni publicznej (D7-ZP), w części pod fragment układu komunikacyjnego miasta - ulice dojazdowe (KUD) oraz w części pod publiczne ciągi piesze, z dopuszczeniem ruchu lokalnego celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i obsługi dojazdowej przyległych nieruchomości (KP),

- działki nr ewid. 3210/4 i 947 w Mińsku Mazowieckim przeznaczone są pod publiczne ciągi piesze, z dopuszczeniem ruchu lokalnego celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i obsługi dojazdowej przyległych nieruchomości (KP).

Zgodnie z treścią wniosku projektowany zintegrowany plan inwestycyjny wprowadza punktowe zmiany, które nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LXIV.566.2023 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 11 września 2023 r.

Załącznik nr 1 do projektu ZPI przy ul. Parkowej w Mińsku Mazowieckim obejmuje obszar inwestycji głównej, dotyczącej działek nr ewid.: 871/2, 871/4, 871/6 w Mińsku Mazowieckim. Zgodnie ze Studium wyznaczano tam kierunek strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a wydzielony teren o symbolu MN/U - to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego. Tak więc, przeznaczenie terenu oznaczonego w niniejszym planie symbolem 1MN-U nie narusza ustaleń studium.

Załącznik nr 2 do projektu ZPI przy ul. Parkowej w Mińsku Mazowieckim obejmuje obszar inwestycji uzupełniającej, dotyczącej działek nr ewid. 940/6, 3210/4, 3210/6 oraz części działek nr ewid. 557/1, 940/8, 940/10, 940/11, 945, 947 w Mińsku Mazowieckim. Zgodnie ze Studium większość wymienionych nieruchomości stanowi droga gminna - oznaczona jako "ważniejsze drogi gminne", fragmenty nieruchomości po zachodniej stronie wchodzi częściowo w teren oznaczony MW/U czyli "teren zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej", a fragmenty nieruchomości po wschodniej stronie wchodzi częściowo w teren oznaczony ZP1, czyli "park miejski". Biorąc jednak pod uwagę faktyczny przebieg ulicy Parkowej wraz z chodnikiem - niniejszy plan weryfikuje jej zasięg celem umożliwienia działań inwestycyjnych. Zgodnie z zapisami studium, akceptuje ono "istniejący oraz przesądzony w mpzp i decyzjach na realizację inwestycji drogowej - układ drogowy". Biorąc pod uwagę, iż rysunek studium sporządzono w skali 1:10000, należy przyjąć, iż przebieg tego odcinka

ulicy Parkowej - zbieżny jest z intencją studium. Obecnie prowadzona procedura planistyczna - "adaptuje istniejącą inwestycję drogową" i nie narusza ustaleń studium w tym zakresie.

Wyrażenie przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego projektu inwestycyjnego, będzie oznaczało rozpoczęcie kolejnych etapów proceduralnych, tj. w szczególności: negocjacji związanych z zawarciem umowy urbanistycznej, dających możliwość wprowadzenia wynikających z tych negocjacji zmian do projektu, sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, a następnie etapu opiniowania, uzgadniania z instytucjami oraz konsultacji społecznych z możliwością składania uwag przez mieszkańców czy zainteresowane podmioty.

Wyrażenie przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, ponadto umożliwi w tym trybie w myśl znowelizowanych w 2023 r. przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarcie umowy urbanistycznej (w formie aktu notarialnego), w której Wnioskodawca zobowiąże się do realizacji inwestycji uzupełniających na rzecz Miasta. W złożonym w dniu 15 października 2024 r. wniosku o uchwalenie ZPI Inwestorzy zadeklarowali, że terenem inwestycji uzupełniającej będzie ulica Parkowa przeznaczona pod obsługę inwestycji głównej, oznaczona na rysunku symbolem 1KDD, która stanowić będzie istotną rozbudowę w Mieście.

Zawarcie umowy urbanistycznej będzie poprzedzone negocjacjami, w których także będzie brała udział osoba wyznaczona przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki. W przypadku wyrażenia zgody przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki na przystąpienie do sporządzenia ZPI, wyznaczenie przedstawiciela Rady, nastąpi odrębną uchwałą. W przypadku gdy Rada Miasta Mińsk Mazowiecki nie wyznaczy takiej osoby w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział Przewodniczący Rady Miasta (art. 37ee ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Mając powyższe na uwadze podjęcie prac nad sporządzeniem przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego uznaje się za zasadne.