

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 dla rejonu ul. Królewieckiej 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:

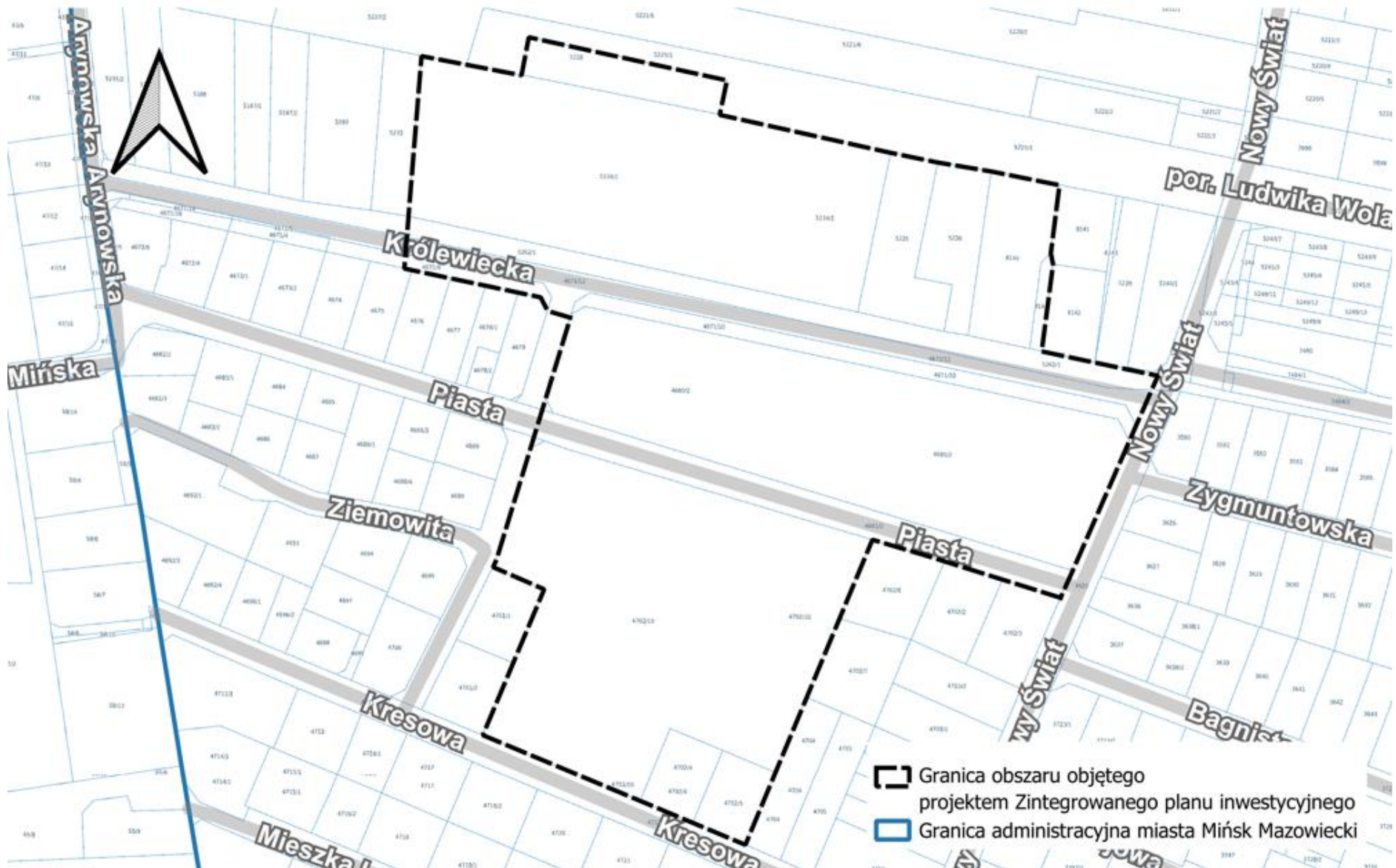
§ 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego projekt został dołączony do wniosku z dnia 10 października 2024 r. o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla rejonu ul. Królewieckiej w Mińsku Mazowieckim.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym, o którym mowa w ust. 1, zostały określone na załączniku graficznym 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.



Uzasadnienie
w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia
zintegrowanego planu inwestycyjnego dla rejonu ul. Królewieckiej w
Mińsku Mazowieckim

Do Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki wpłynął wniosek Inwestora o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla rejonu ul. Królewieckiej 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 10 października 2024 r. wpłynął wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla rejonu ul. Królewieckiej w Mińsku Mazowieckim (uzupełniony w dniu 17.10.2024 r.). We wniosku określono zakres inwestycji głównej oraz inwestycję uzupełniającą realizowaną przez Inwestora 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 21 października 2024 r. udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej 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.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, sporządzony został w granicach, wskazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały. Obejmuje działki nr ewid.: 5228, 5235, 5236, 8140, 8144, 5234/1, 4680/2, 4671/10, 4702/10, 4702/4, 4702/5 oraz część działek nr ewid.: 4681/2, 4671/12, 5262/1, 4671/9.

Wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla rejonu ul. Królewieckiej w Mińsku Mazowieckim dotyczy terenu, na którym Inwestor planuje realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami oraz towarzyszącą infrastrukturą.

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.: 5228 i 5234/1 przeznaczone są pod usługi nieuciążliwe, dopuszczono na nich również betoniarnię, pod warunkiem ograniczenia oddziaływania związanego z jej prowadzeniem, do granic danej działki (U,P),
- działki nr ewid.: 5235, 5236, 8140, 8144 przeznaczone są pod mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze, dopuszczono również usługi nieuciążliwe maksymalnie na 30 % terenu (MN,U),
- działka nr ewid.: 4680/2 oraz część działki nr ewid. 4702/10 przeznaczone zostały pod usługi, dopuszczono mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze pod warunkiem nie więcej niż 50% udziału funkcji mieszkalnej w wykorzystaniu tego terenu oraz między ulicami Królewiecką i Piasta - targowisko (U,MN),
- część działki nr ewid. 4702/10 przyległa do ul. Kresowej przeznaczona została pod usługi nieuciążliwe dla otoczenia (U),
- działki nr ewid.: 4702/4, 4702/5 przeznaczone są pod mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze, dopuszczono usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne maksymalnie na 10% terenu (MN),
- działka nr ewid: 4671/10 oraz część działek nr ewid. 5262/1, 4671/12, 4671/9 przeznaczone zostały pod ulice dojazdowe (KUD) – ul. Królewiecka,
- część działki nr ewid 4681/2 przeznaczone zostały pod ulice dojazdowe (KUD) – ul. Piasta.

Z powyższego wynika, że obszar objęty wnioskiem w dominującej większości został przeznaczony pod usługi (U,P; U; U,MN). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe, może być realizowana na niewielkim jego terenie (MN, MN,U). Sąsiedztwo zaś, obszaru objętego wnioskiem to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności.

Zgodnie z treścią wniosku projektowany zintegrowany plan inwestycyjny ma na celu zmianę przeznaczenia terenu. Na obszarze objętym projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazano następujące przeznaczenia:

- działki nr ewid.: 4680/2, 4702/10, 4671/10 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi (1MW-U i 2MW-U),
- działki nr ewid.: 5228 i 5234/1, 5235, 5236, 8140, 8144, 4702/4, 4702/5 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi (3MW-U i 4MW-U)
- działka nr ewid: oraz część działek nr ewid. 5262/1, 4671/12, 4671/9 przeznaczone zostały pod ulice dojazdowe (KUD) – ul. Królewiecka,

- część działki nr ewid 4681/2 przeznaczona została pod ulice dojazdowe (KUD)
- ul. Piasta.

Z ustaleń przedłożonego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynika, że dominującą funkcją będzie intensywna zabudowa mieszkania wielorodzinna i usługowa. Inwestor wskazuje inwestycję główną, o której mowa w art. 37ea ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegającą na budowie osiedla mieszkaniowego, zaś inwestycją uzupełniającą ma być rozbudowa sieci drogowej (urządzenie ulic Królewieckiej i Piasta) oraz infrastruktury technicznej.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie narusza ustaleń 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. Studium na:

- działkach nr ewid.: 4680/2, 4702/10, 4671/10 – wyznacza kierunek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową (MW/U),
- działkach nr ewid.: 5228 i 5234/1, 5235, 5236, 8140, 8144, 4702/4, 4702/5 – dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pod warunkiem, że ich wysokość, geometria dachów i powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej będzie taka jak ustalona dla budownictwa jednorodzinnego (MN/U).

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.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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