

**UCHWAŁA Nr ...  
Rady Gminy Załuski  
z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Załuski, w gminie Załuski**

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 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), **Rada Gminy Załuski uchwala, co następuje:**

**§1**

Przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Załuski, w gminie Załuski, dla terenu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków numerami działek 120/1, 25, 132/4, 133/4, 134/4, 135/4 i 131/10.

**§2**

Granice obszaru objętego planem miejscowym, o którym mowa w §1 określono na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

**§3**



Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

**§4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca Rady Gminy Załuski**

**Agnieszka Dąbrowska**

Sporządził/data:	Sprawdził:	Sprawdził pod względem prawnym:
Magdalena Swoch-Goździkowska 13.06.2023 r.		

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Załuski, w gminie Załuski**

Dla terenu objętego niniejszą uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr 61/XI/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 12 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Załuski (Dz. Urz. Woj. Maz. z 12 kwietnia 2008 r., Nr 50, poz. 1787), ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr 160/XXXIV/2016 Rady Gminy Załuski z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr ewid.: 70/5 i 70/17 oraz 118, 119 i 120 położonych w miejscowości Załuski, gmina Załuski (Dz. Urz. Woj. Maz. z 01 lutego 2017 r., poz. 1002) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 stycznia 2017 r., LEX-I.4131.6.2017.RM.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Załuski, zatwierdzonego Uchwałą Nr 61/XI/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 12 grudnia 2007 r.:

- działka ewidencyjna nr 25 znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych, drogę publiczną o znaczeniu gminnym;

- działki ewidencyjne nr 132/4, 133/4, 134/4 i 135/4 znajdują się na terenie przeznaczonym pod usługi oraz obiekty i urządzenia produkcji, składów i magazynów i w części pod drogę publiczną krajową nr 7.

- działka ewidencyjna nr 131/10 znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi publiczne, w tym usługi zdrowia i administracji oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Załuski, zatwierdzonego Uchwałą Nr 160/XXXIV/2016 Rady Gminy Załuski z dnia 30 grudnia 2016 r.:

- działka ewidencyjna nr 120/1 znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną.

Na ww. działkach Gmina Załuski planuje wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny (w ramach Spółki SIM Północne Mazowsze), urządzenia służące oczyszczaniu i usuwaniu ścieków komunalnych, punkt selektywnej zbiórki odpadów oraz stację uzdatniania wody.

Przeprowadzona analiza, o której mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik do niniejszego uzasadnienia) wskazuje, iż podjęcie uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Załuski jest zasadne, gdyż planowane przez Gminę Załuski inwestycje, służące mieszkańcom gminy, muszą być realizowane na terenach do tego przeznaczonych.

W związku z powyższym przedmiotowa uchwała o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadna.

Niniejsza uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Załuski jest uchwałą

intencyjną i wyraża jedynie zamiar gminy do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzennego na danym terenie w formie aktu prawa miejscowego. Rolą tej uchwały jest zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego.

## **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI ZAŁUSKI, W GMINIE ZAŁUSKI**

### Podstawa prawna:

- art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);

### Materiały źródłowe:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski, zatwierdzone Uchwałą Nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r.,
- Uchwała Nr 61/XI/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 12 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Załuski (Dz. Urz. Woj. Maz. z 12 kwietnia 2008 r. Nr 50, poz. 1787),
- Uchwała Nr 160/XXXIV/2016 Rady Gminy Załuski z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr ewid.: 70/5 i 70/17 oraz 118, 119 i 120 położonych w miejscowości Załuski, gmina Załuski (Dz. Urz. Woj. Maz. z 01 lutego 2017 r., poz. 1002) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 stycznia 2017 r., LEX-I.4131.6.2017.RM.

### Przedmiot analizy:

Przepisy art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazują, że przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp lub zmiany należy dokonać analizy zasadności przystąpienia do ww. czynności i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Załuski, zatwierdzonego Uchwałą Nr 61/XI/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 12 grudnia 2007 r.:

- działka ewidencyjna nr 25 znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych, drogę publiczną o znaczeniu gminnym;
- działki ewidencyjne nr 132/4, 133/4, 134/4 i 135/4 znajdują się na terenie przeznaczonym pod usługi oraz obiekty i urządzenia produkcji, składów i magazynów i w części pod drogę publiczną krajową nr 7.

- działka ewidencyjna nr 131/10 znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi publiczne, w tym usługi zdrowia i administracji oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Załuski, zatwierdzonego Uchwałą Nr 160/XXXIV/2016 Rady Gminy Załuski z dnia 30 grudnia 2016 r.:

- działka ewidencyjna nr 120/1 znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną.

W ww. planach miejscowych określone jest przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy. Ze względu na działania inwestycyjne Gminy Załuski, podyktowane rozwojem gminy oraz potrzebami mieszkańców, konieczna jest zmiana lub uszczegółowienie ww. zapisów, dotyczące zasad zagospodarowania terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych.

Wprowadzenie proponowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz możliwości budowy urządzeń infrastruktury technicznej nie będzie kolidować z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski, zatwierdzonym Uchwałą Nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r. We wskazanych obszarach brak jest gruntów objętych ochroną, występują grunty rolne oraz tereny zurbanizowane.

Mając na uwadze uwarunkowania oraz przyjmując ład przestrzenny i zasadę zrównoważonego rozwoju na terenie Gminy Załuski, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Załuski, w gminie Załuski.

#### Zakres prac planistycznych:

Prace planistyczne związane z przygotowaniem zmiany planu miejscowego będą wykonywane zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), które w sposób szczegółowy normują problematykę planowania przestrzennego w gminie, w tym poszczególne etapy procedury planistycznej, jak również wskazują właściwe organy i ich kompetencje, biorące udział w omawianej procedurze.

#### Wnioski:

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Załuski jest uchwałą intencyjną i wyraża jedynie zamiar gminy do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzennego na danym terenie w formie aktu prawa miejscowego. Rolą tej uchwały jest zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego.

Przeprowadzona analiza uwarunkowań stanu istniejącego i prawnego w zakresie planowania przestrzennego oraz zgodności planowanych rozwiązań z ustaleniami studium wykazała, że istnieją przesłanki przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu.

Przygotował:

Wydział Inwestycji i Rozwoju

Magdalena Swoch-Goździkowska