



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO „MAŁOPOLE - S8” DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W MIEJSCOWOŚCI MAŁOPOLE PRZY DRODZE EKSPRESOWEJ S8,
GMINA DĄBRÓWKA**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Dąbrowka

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2023

UCHWAŁA Nr/...../2023

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole
przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka**

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.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIII.333.2022 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, Gmina Dąbrówka, Rada Gminy Dąbrówka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/53/2003 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 10 lipca 2003 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka.

2. Uchwala się zmianę uchwały Nr XIX/162/2020 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, zwaną dalej „zmianą planu”, w granicach określonych na rysunku zmiany planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W uchwale Nr XIX/162/2020 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 13 ust. 1 pkt 5 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami P/U i UMS stosowanie urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego:

- wolnostojących o mocy zainstalowanej do 500 kW,
- innych niż wolnostojące;”;

2) w § 27 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) drogę oznaczoną symbolem KDD-7 należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.”;

3) załącznik nr 1 zastępuje się załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dąbrówka.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze
ekspresowej S8, gmina Dąbrówka

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), Rada Gminy Dąbrówka w dniu 28 kwietnia 2022 r. podjęła uchwałę Nr XXXIII.333.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, Gmina Dąbrówka. Wedle uchwały intencyjnej obszar zmiany planu obejmuje cały obszar obowiązującego planu. Zmiana natomiast dotyczy układu komunikacyjnego oraz dopuszczalnej mocy urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 228,5 ha znajduje się w południowej części gminy Dąbrówka, w rejonie drogi ekspresowej S8 w miejscowości Małopole, wzdłuż granicy administracyjnej z gminą Klembów.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Małopole - S8” dla obszaru położonego w miejscowości Małopole przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka wyznaczono następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, tereny zabudowy usług obsługi komunikacji samochodowej, tereny zabudowy usługowej, magazynów i składów, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowe, teren drogi publicznej klasy ekspresowej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, teren drogi wewnętrznej.

Większość analizowanego terenu jest jeszcze niezainwestowana, głównie działki wzdłuż drogi ekspresowej S8 na południu obszaru opracowania są zabudowane obiektami produkcyjnymi i usługowymi. Pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne występują natomiast w północno-zachodniej części obszaru opracowania. Możliwości zagospodarowania obszaru objętego planem, w tym lokalizacja zabudowy są ograniczone ze względu na gazociąg wysokiego ciśnienia. Obszar opracowania nie posiada w pełni wykształconych sieci infrastruktury technicznej, jest częściowo podłączony do sieci wodociągowej, natomiast jedynie w północno-zachodniej części jest wyposażony w sieć kanalizacji sanitarnej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka przyjętym Uchwałą Rady Gminy Dąbrówka nr IX/53/2003 z dnia 10 lipca 2003 r., zmienionym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, obszar opracowania znajduje się w obszarze B o nadrzędności funkcji ekonomicznych, w strefie mieszkaniowej i usługowo-gospodarczej oraz w strefie szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej. Ponadto część obszaru opracowania znajdująca się w strefie szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej została wskazana w Studium jako wymagająca sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w tzw. fazie I).

W Studium zawarto także ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego. Ustalenia przyjęte w zmianie planu nie naruszają aktualnej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w ww. studium.

W stosunku do obowiązującego planu, zmiana, zgodnie z zakresem określonym w uchwale intencyjnej dotyczy:

- mocy urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego na terenach oznaczonych symbolami P/U i UMS (zmiana wyłącznie w części tekstowej planu),
- modyfikacji przebiegu drogi oznaczonej symbolem KDD-7.

Pozostałe ustalenia obowiązującego planu pozostały bez zmian. Zakres zmian nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Sporządzenie projektu zmiany planu zostało poprzedzone analizami, w tym struktury własnościowej gruntów, a przystąpienie do zmiany planu wynika głównie z potrzeb dysponentów terenów. Sporządzając zmianę planu Wójt Gminy Dąbrówka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu przedstawiono wpływ przyjętych rozwiązań na finanse Gminy.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022, poz. 1029, z późn. zm.).

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od r. do r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w zmianie planu. Do projektu zmiany planu wpłynęło uwag, z których

Procedura sporządzania zmiany planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022, poz. 1029, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą.

Rada Gminy Dąbrówka, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.),

podjęła w dniu 17 lutego 2017 r. Uchwałę Nr XXV/189/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka. Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obszar opracowania został wskazany jako teren, dla którego należałoby sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności. Dokument ten został już sporządzony, a przyjęcie jego zmiany pozostaje w zgodności z wynikami ww. analizy.

Opracowując zmianę planu respektowano zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do specyfiki i zakresu wprowadzonych zmian.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie zmiany planu będzie korzystne dla budżetu Gminy, z uwagi na zwiększenie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowej zmiany planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Dąbrówka, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.