

**Uzasadnienie  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Dąbrówka  
z dnia ..... 2017 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” gmina Dąbrówka, zatwierdzonego uchwałą nr X/55/2003 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 9 września 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 290, poz. 7663 z dnia 18 listopada 2003 r.), dla obszaru położonego w miejscowości Dąbrówka, gm. Dąbrówka**

Teren objęty projektem uchwały o powierzchni ok. 9,11 ha, obejmuje część obrębu Dąbrówka, położonego na terenie Gminy Dąbrówka.

W obszarze wyznaczonym granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dominującą formą użytkowania są tereny rolne oraz leśne, część działek zabudowana jest budynkami letniskowymi oraz budynkami mieszkalnymi.

Wskazany teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Centrum” gmina Dąbrówka, zatwierdzonym uchwałą nr X/55/2003 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 9 września 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego nr 290, poz. 7663 z dnia 18 listopada 2003 r.). Zgodnie z ustaleniami planu „Centrum” obszar przeznaczony do opracowania planu stanowi obecnie teren zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami C1.M-1 oraz C1.M-5. Na terenie predysponowanym do sporządzenia planu znajduje się również projektowana droga gminna oznaczona symbolem C.KGd-2, której szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu doprowadzenie do zgodności zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto dla części zaznaczonego na załączniku graficznym obszaru, stwierdzono problemy w wykonaniu ustaleń obowiązującego planu. W związku z powyższym dla tego terenu zasadnym jest uchwalenie nowego planu miejscowego.

Planowane przedsięwzięcie nie jest sprzeczne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dąbrówka zatwierdzonego Uchwałą nr IX/53/2003 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 10 lipca 2003 r. Część tego obszaru w Studium znajduje się w strefie leśnej o funkcji przyrodniczej (kompleksowa ochrona środowiska

naturalnego) oraz rekreacyjno – letniskowej o formach ekstensywnych. Dla tej funkcji przewiduje się: ograniczenia dla zainwestowania związane z koniecznością utrzymania ciągłości równoleżnikowego korytarza ekologicznego, który tworzą zespoły leśne porastające ciągi wydmore i obniżenia łąkowe między nimi, nierozwijanie eksploatacji piasków wydmore, możliwość ograniczonego rozwoju funkcji rekreacyjnej i letniskowej – niewielkie zespoły w miejscach niekolizyjnych z wymaganiami ochrony środowiska. Pozostała część obszaru znajduje się w strefie mieszkaniowej i usługowo- gospodarczej. Dla tej strefy przewiduje się: szeroką możliwość rozwoju budownictwa mieszkaniowego, możliwość rozwoju wszelkich form przedsiębiorczości gospodarczej, zwłaszcza usług, jedynie z limitowaniem wielkości zakładów (ograniczenia dla obiektów wymagających dużych kubatur oraz dużych powierzchni składowych i postojowo-manewrowych), rozbudowę gminnego ośrodka usługowego w Dąbrówce, promocję rozwoju usług będących realizacją celów publicznych (szkolnictwo, lecznictwo i opieka społeczna, kultura, sport itp.), wyposażenie istniejących skupisk zabudowy oraz potencjalnych terenów rozwojowych w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza w sieć wodociągową i kanalizacyjną, uzupełnienie sieci dróg lokalnych na terenach rozwojowych, utrzymanie większych kompleksów gruntów czynnych rolniczo jako terenów kwalifikowanego rolnictwa.

Opracowanie planu miejscowego pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie przedmiotowego terenu, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy.

Ponadto Rada Gminy Dąbrówka podjęła Uchwałę nr XXV/189/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka. Zgodnie „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dąbrówka w latach 2003-2016” stanowiącą załącznik do uchwały w sprawie oceny aktualności Studium, proponowany obszar stanowi teren dla którego należałoby sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności.

W związku z powyższym, zasadnym jest podjąć uchwałę w niniejszej sprawie.