

**Uchwała nr XXXII/...../2017  
Rady Gminy Dąbrówka  
z dnia ..... 2017 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin- S8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 14 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Dąbrówka uchwala co następuje:

§1

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin- S8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka.

§2

Granice obszaru objętego planem określa mapa w skali 1:6000 stanowiąca załącznik graficzny do uchwały.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin- S8” dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka.**

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym do właściwości rady gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy. Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym”. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

Teren objęty projektem uchwały o powierzchni ok. 122 ha, obejmuje część obrębu Karpin przy drodze ekspresowej S8, położonego na terenie Gminy Dąbrówka. Granice obszaru objętego niniejszą uchwałą przebiegają następująco:

- od wschodu granica przebiega wzdłuż granicy obrębów Karpin i Trojany, następnie granica skręca i biegnie na zachód po południowej granicy drogi stanowiącej działkę ewid. nr 277, dalej granica skręca na południe i biegnie po wschodniej granicy drogi stanowiącej działkę ewid. nr 249/1;
- od południa granica przebiega wzdłuż południowej granicy działki ewid. nr 258/1;
- od zachodu granica przebiega częściowo po granicy obrębów Małopole i Karpin, następnie granica skręca na wschód i przebiega po północnej granicy drogi stanowiącej działkę ewid. nr 211/2, dalej granica skręca na północ i przebiega po zachodniej granicy drogi stanowiącej działkę ewid. nr 181/2;
- od północy granica przebiega po północnej granicy ulicy Alei Lipowej, którą stanowi działka ewid. nr 29/1 i po północnej granicy działki ewid. nr 29/2.

W obszarze wyznaczonym granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dominującą formą użytkowania jest zabudowa usługowa wzdłuż drogi ekspresowej S8 oraz zabudowa mieszkaniowa i uzupełniająca ją zabudowa zagrodowa wzdłuż ulicy Alei Lipowej, na tym obszarze występują również tereny rolne oraz leśne.

Wskazany teren objęty jest częściowo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Północna część obszaru objętego opracowaniem planu oraz drogi na tym obszarze znajdują się na terenie obowiązującego miejscowego planu 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 znajduje się częściowo na terenie zabudowy mieszkaniowej oznaczonym symbolem C5.M-5, oraz częściowo na terenach dróg oznaczonych odpowiednio symbolami C.KGd-2, C.KGd-3, C.KPI-1.

Część obszaru opracowania wzdłuż drogi ekspresowej S8 objęta jest obowiązującą zmianą nr 6 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka zatwierdzonej Uchwałą nr IV/17/98 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 18.06.1998 r. (Dz. U. Woj. Ostrołęckiego z 17 sierpnia 1998 r., nr 17, poz. 134) oraz zmianą nr 26 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka zatwierdzonej Uchwałą nr III/11/98 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 07.12.1998 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 9 kwietnia 1999 r., nr 12, poz. 111). Zgodnie z ustaleniami niniejszych zmian planów obszar przeznaczony do opracowania znajduje się na terenach usług technicznych i drobnej wytwórczości oznaczonych symbolami 6.UR-1, 6.UR-2, 6.UR-3, 6.UR-4, 26.UR. Na tych obszarach ustalono przeznaczenie podstawowe działalność gospodarczą uciążliwą w zakresie usług technicznych i drobnej wytwórczości. Natomiast jako przeznaczenie dopuszczalne ustalono usługi handlu, rzemiosła i inne usługi nieuciążliwe i domy mieszkalne nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu.

Pozostała część obszaru opracowania nie jest objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w załączniku obszaru ma na celu doprowadzenie do zgodności zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto sporządzenie planu dla tego obszaru stanowiło będzie uporządkowanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym rozgraniczenia poszczególnych funkcji, a także uporządkowania obsługi komunikacyjnej. Obszar objęty planem zawierać będzie rozwiązania z już obowiązujących planów miejscowych oraz z poszczególnych rozstrzygnięć w decyzjach o warunkach zabudowy oraz nowe obszary dla których zasadne jest sporządzenie planu.

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. Predysponowany do opracowania teren wg głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium gminy Dąbrówka stanowi obszar B południowo- wschodni o nadrzędnej roli funkcji o charakterze ekonomicznym: funkcji obejmującej szeroko rozumianą działalność gospodarczą oraz funkcji mieszkaniowej. Niniejszy obszar obejmuje strefę mieszkaniową i usługowo-gospodarczą, a także strefę szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej. Cały ten obszar odpowiada rejonowi E wyodrębnionemu w waloryzacji przestrzeni ekologicznej gminy.

Dla strefy mieszkaniowej i usługowo-gospodarczej 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.

Natomiast strefa szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej obejmuje pasy terenów po obu stronach trasy ekspresowej (szerokość tych pasów jest zmienna i w zależności od sytuacji terenowej wynosi od 400 do 800 m), leżące obecnie w większości na terenach sołectw Trojany, Karpin, Małopole i Lasków. Są to tereny szczególnie predysponowane do sytuowania dużych i średnich obiektów z dziedziny szeroko rozumianego zaplecza gospodarczo – usługowego obszaru metropolitalnego. Zapotrzebowanie terenów na takie obiekty stanowi stałą tendencję rosnącą – w miarę zwiększania się zainteresowania obszaru metropolitalnego realizacją takich obiektów i – z drugiej strony – zwiększania się zainteresowania różnych podmiotów gospodarczych realizacją takich obiektów w orbicie obszaru metropolitalnego. W Studium określono, że Gmina powinna wyjść naprzeciw temu zapotrzebowaniu. Wyjście naprzeciw oznacza odpowiednie przygotowanie takich terenów. Wymagają one bowiem przede wszystkim: stworzenia odpowiadającej potrzebom sieci dróg dojazdowych, doprowadzenia infrastruktury technicznej oraz dostosowania do przyszłych zamierzeń struktury własności terenów i układu działek. W związku z powyższym w strefa

szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej stanowi tereny, które zgodnie ze Studium wymagają opracowania planu miejscowego w I fazie.

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

Ponadto Rada Gminy Dąbrówka podjęła Uchwałę nr XXV/189/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań 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.