

UCHWAŁA NR XXXV.361.2022
RADY GMINY DĄBRÓWKA

z dnia 27 czerwca 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Trojany-S8 Południe" dla obszaru położonego w miejscowości Trojany 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 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Dąbrówka uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Trojany-S8 Południe" dla obszaru położonego w miejscowości Trojany przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka.

§ 2. Granice obszaru objętego planem określa mapa w skali 1:10000 stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DĄBRÓWKA

Sławomir Rosa

Uzasadnienie

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 i zagospodarowaniu 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 obejmuje obszar o powierzchni ok. 90,8 ha stanowiący część obrębu Trojany na terenie Gminy Dąbrówka.

Obszar opracowania przebiega po północnej granicy działek nr ewid. 325/1, 325/2 i biegnie na południe wzdłuż wschodniej granicy obrębu miejscowości Trojany – działek nr ewid. 128/5, 128/4, 127/3, 127/1, a następnie skręca na południowy – zachód po wschodniej granicy działki nr ewid. 129 w obrębie 0020, Trojany. Następnie granica skręca w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy działek nr ewid. 122/20, 121/2, 120/1, 120/2, 119/2, 118/2, 117/2, 116/2, 115/2, 114/2, 113, 110/1, 110/10, 109/2, 107/1, 107/2, 100/2, 98/2, 94/7, 323, 93/1, 93/4, 93/5, 88, 87/1, 87/2, 79/5, 79/1, 76/38, 76/16, 329/9, 330, 328/2, 72/3 oraz 72/1 w obrębie 0020, Trojany. Dalej skręca w kierunku północnym i biegnie po północnej granicy działek nr ewid. 150/2, 150/1 w obrębie 0020, Trojany. Po czym skręca na wschód i biegnie po północnej granicy działek nr ewid. 63/9, 63/7, 63/5, 64/4, 65/7, 65/9, 66/1, 67/1, 68/1, 69/1, 70/1, 71/1, 326/5, 326/7, 326/9, 76/5, 76/7, 77/1, 78/1, 80/1, 81/5, 81/3, 82/9, 82/5, 82/15, 83/1, 84/1, 85/1, 89/1, 90/1, 91/1, 92/1, 94/1, 100/1, 101, 102, 103, 104/1, 105/9, 105/4, 106/5, 106/3, 108/1, 109/1, 110/3, 111/1, 112/3, 114/1, 115/1, 116/1, 117/1, 118/1, 119/1, 120/4, 121/1, 122/3, 123/1, 124/1, 125/1, 126/1, 126/2, 127/4 aż do zachodniej granicy działki nr ewid. 325/1 w obrębie 0020, Trojany, gm. Dąbrówka.

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

Obszar będący przedmiotem opracowania częściowo objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „TROJANY” Gmina Dąbrówka, zatwierdzonym Uchwałą nr XXV/165/2005 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 70, poz. 2333 z dnia 12 kwietnia 2006 r.) oraz częściowo zmianą nr 16 miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Dąbrówka uchwalonego uchwałą nr

II/5/93 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 3 maja 1993 roku (publikacja uchwały w Dz. U. Woj. Ostrołęckiego Nr 10, poz. 41 z dnia 14 czerwca 1993r.) - zmiana zatwierdzona uchwałą Nr IV/27/98 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. U. Woj. Ostrołęckiego Nr 17, poz. 144 z dnia 17 sierpnia 1998 r.). Zgodnie z ustaleniami niniejszych planów obszar przeznaczony do opracowania znajduje się na obszarach usług technicznych i drobnej wytwórczości oznaczonych symbolami: 16.UR-4, 16.UR-5, 16.UR-6, terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami: Tr.MN-1, Tr.MN-2, Tr.MN-3, terenach usług ogólnie gminnych oznaczonych symbolem Tr.U-1 oraz terenach upraw rolnych oznaczonych symbolem Tr.R. Uzupełnieniem wszystkich wyżej wymienionych obszarów stanowią tereny dróg gminnych. Pozostała część obszarów nie jest objęta obowiązującymi planami miejscowymi.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w załączniku obszarów ma na celu doprowadzenie do zgodności zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo sporządzenie planu dla obszarów wskazanych w załączniku stanowiło będzie uporządkowanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym rozgraniczenia poszczególnych funkcji, a także uporządkowania obsługi komunikacyjnej. Nadto wzdłuż trasy S8 w miejscowości Trojany występują tereny rolne, które kolidują z obecnym zagospodarowaniem terenu - niewykorzystany potencjał obszarów, które faktycznie wpływają na poziom rozwoju w wymiarze lokalnym. Efekty synergiczne wynikające z wykorzystania odpowiednio dobranej kompozycji przedstawionych powyżej komponentów stanowią przesłanki kreowania pożądanego wizerunku danego obszaru. Każdy z tych elementów odgrywa ważną rolę w kształtowaniu oceny miejscowości.

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 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 z „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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DĄBRÓWKA

Sławomir Rosa