

Uchwała Nr
Rady Gminy Załuski
z dnia.....

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art.14 ust. 1, 2 w związku z art 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2019 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Załuski uchwała co następuje:

§1

Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła uchwalonego uchwałą Rady Gminy Załuski nr 124/XVI/2008 z dnia 24 września 2008 roku (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 22 grudnia 2008 r. nr 219, poz. 9424)

§2

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny oznaczone w ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami RM_{/MN/U} (1RM_{/MN/U}, 2RM_{/MN/U}, 3RM_{/MN/U}, 4RM_{/MN/U}) oraz RMU i dotyczy tekstu planu w części odnoszącej się do maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów. Integralną częścią uchwały są załączniki graficzne nr 1 i nr 2 przedstawiające granicę obszarów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§3


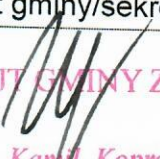
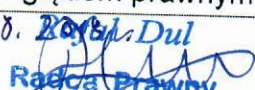
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy Załuski

Agnieszka Dąbrowska

Sporządził/data	Sprawdził	
Michał Czerwiński 	Wójt gminy/sekretarz  WÓJT GMINY ZAŁUSKI Kamil Koprowski	Pod względem prawnym 08.08.2019  Radca Prawny WA - 11006 08.08.2019
8 sierpnia 2019 r.		

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. Dla terenów określonych w uchwale obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Rady Gminy Załuski nr 124/XVI/2008 z dnia 24 września 2008 roku.

Przystąpienie do opracowania zmiany w powyższym akcie prawa miejscowego, spowodowane jest złożeniem wniosku przez właściciela działek ew. nr 68, 69/1, 69/3, 78 i 84/2 położonych w miejscowości Niepiekła, gmina Załuski.

Zgodnie z ww. planem miejscowym działki ew. nr 78 i 84/2 znajdują się częściowo na terenie oznaczonym symbolem planistycznym 3 RM_{/MN/U}. Teren ma następujące przeznaczenie: podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa związana z funkcją mieszkaniową, uzupełniająca - nieuciążliwa zabudowa usługowa i obsługa rolnictwa.

Według ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 68, 69/1 i 69/3 znajdują się częściowo na terenie oznaczonym symbolem planistycznym RMU. Teren ma następujące przeznaczenie podstawowe: tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji pojedynczej zabudowy o różnej funkcji; przeznaczenie dopuszczalne: pojedyncza zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych; pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; pojedyncza zabudowa usługowa związana z funkcją mieszkaniową; pojedyncza nieuciążliwa zabudowa usługowa i obsługi rolnictwa; zalesienia stosownie do § 16 ww. planu miejscowego.

Wnioskodawca wniósł o zmianę w ww. planie miejscowym parametru kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu połaci dachowych dla budynków niemieszkalnych, tj. magazynów, chłodni, przechowalni oraz budynków gospodarczych, określonych w ww. planie miejscowym jako budynki pozostałe dla ww. terenów oraz o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy nieuciążliwej usługowej i obsługi rolnictwa.

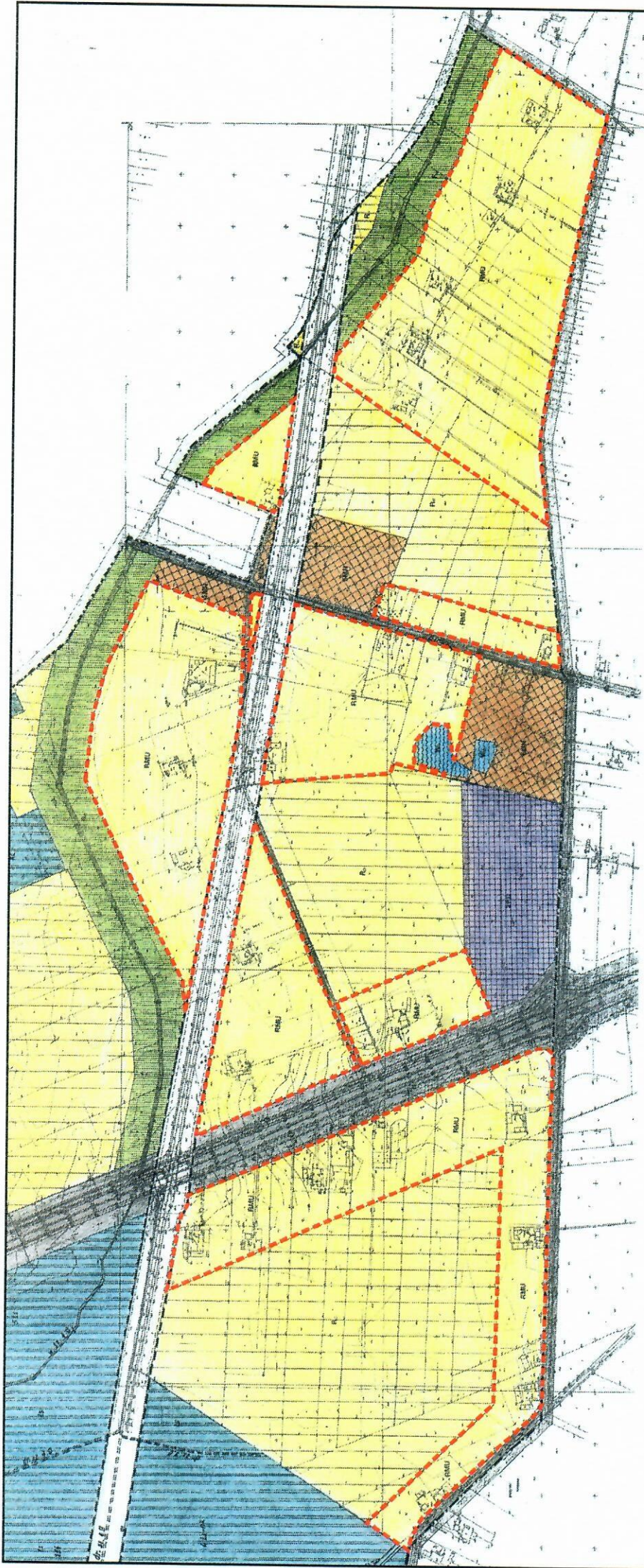
Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Załuski przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium.




Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w uchwale jest celowe i uzasadnione. Zmiana planu w tym zakresie nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski.

Zmiana dopuszczalnego kąta nachylenia połaci dachowych i układu połaci dachowych dla budynków pozostałych oraz maksymalnej wysokości zabudowy nieuciążliwej usługowej i obsługi rolnictwa na terenach oznaczonych symbolami planistycznymi RM_{/MN/U} (1RM_{/MN/U}, 2RM_{/MN/U}, 3RM_{/MN/U}, 4RM_{/MN/U}) oraz RMU zwiększy możliwości budowy funkcjonalnych budynków gospodarczych i magazynowych o korzystniejszej dla produkcji rolniczej kubaturze.

Zmiany w ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczą wyłącznie części tekstowej, tj. ustalenia parametrów obejmujących kształtowanie geometrii dachów w terenie oznaczonym symbolami RM_{/MN/U} (1RM_{/MN/U}, 2RM_{/MN/U}, 3RM_{/MN/U}, 4RM_{/MN/U}) - Rozdział 3 § 8 ust. 3 pkt. 4 lit. b. i symbolem RMU - Rozdział 3 § 12 ust. 3 pkt. 4 lit. b. ww. planu miejscowego oraz maksymalnej wysokości zabudowy w terenie oznaczonym symbolami RM_{/MN/U} (1RM_{/MN/U}, 2RM_{/MN/U}, 3RM_{/MN/U}, 4RM_{/MN/U}) - Rozdział 3 § 8 ust. 3 pkt. 2 lit. b. i symbolem RMU - Rozdział 3 § 12 ust. 3 pkt. 2 lit. b. ww. planu miejscowego. Pozostałe zapisy w tekście ww. planu miejscowego i rysunek planu nie ulegną zmianie. (por. Rozstrzygnięcie nadzorcze nr LEX-I.4131.128.2016.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2016 r. "Zdaniem organu nadzoru w szczególnej sytuacji, gdy dokonywana jest zmiana części tekstowej uchwały, która nie wywołuje zmian w części graficznej, uchwała w sprawie zmiany planu miejscowego może nie zawierać rysunku".)

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie przedłożonego projektu uchwały.



-  tereny zabudowy zagrodowej,
-  RMIU tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji pojedynczej zabudowy o różnej funkcji,
-  granica obszarów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 2

do projektu uchwały nr

Rady Gminy Zaluski

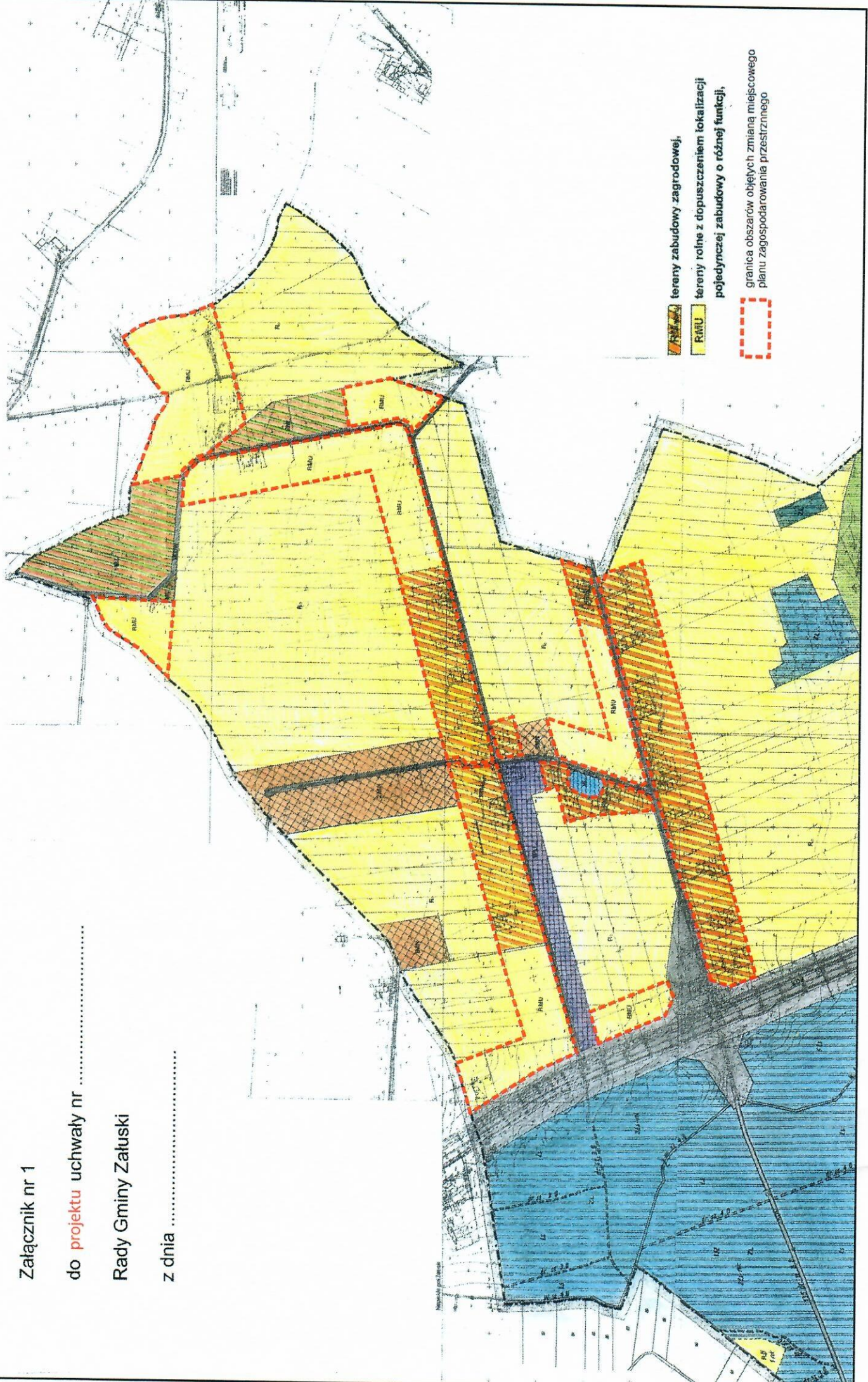
z dnia




Załącznik nr 1

do projektu uchwały nr

Rady Gminy Zatuski

z dnia



-  tereny zabudowy zagrodowej,
-  tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji pojedynczej zabudowy o różnej funkcji,
-  granica obszarów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła w zakresie parametrów urbanistycznych i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania są tereny położone w miejscowości Niepiekła, gmina Załuski, znajdujące się w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła uchwalonego uchwałą Rady Gminy Załuski nr 124/XVI/2008 z dnia 24 września 2008 roku (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 22 grudnia 2008 r. nr 219, poz. 9424)

Celem opracowania jest analiza możliwości przystąpienia do zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwość wprowadzania zmian w jego ustaleniach, które wynikają z wniosku o zmianę miejscowego planu, który odzwierciedla potrzeby inwestycyjne właściciela nieruchomości położonych w miejscowości Niepiekła. Nieruchomości obejmują działki ew. nr 68, 69/1, 69/3, 78, 84/2 położone w miejscowości Niepiekła, gm. Załuski.

Wnioskodawca wniósł o umożliwienie dopuszczenia dla budynków pozostałych kąta nachylenia połaci dachowej od 0 stopni do 45 stopni i układu połaci dachowych: dach płaski oraz dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy nieuciążliwej usługowej i obsługi rolnictwa do 10 m.

2. Podstawa opracowania

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu wójt gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z art. 27 ww. ustawy zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalony.

3. Analiza ustaleń planistycznych.

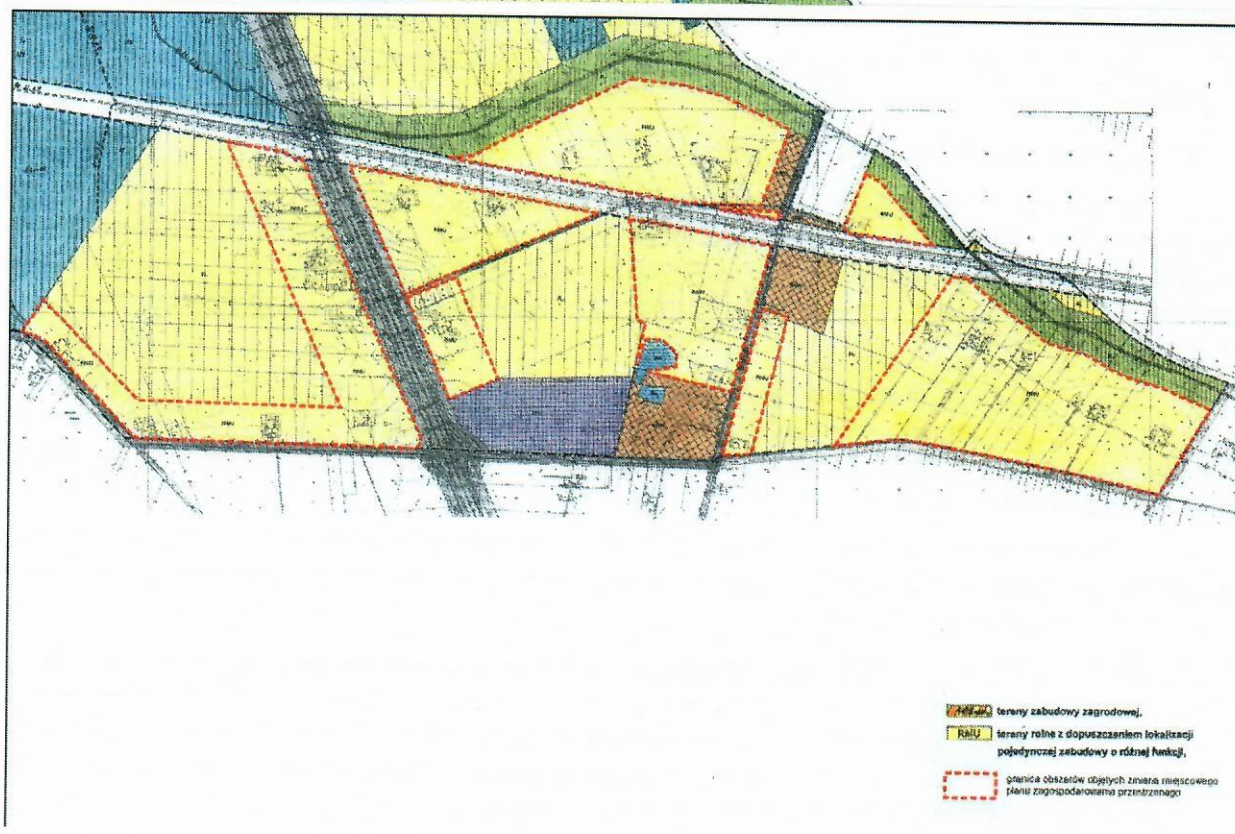
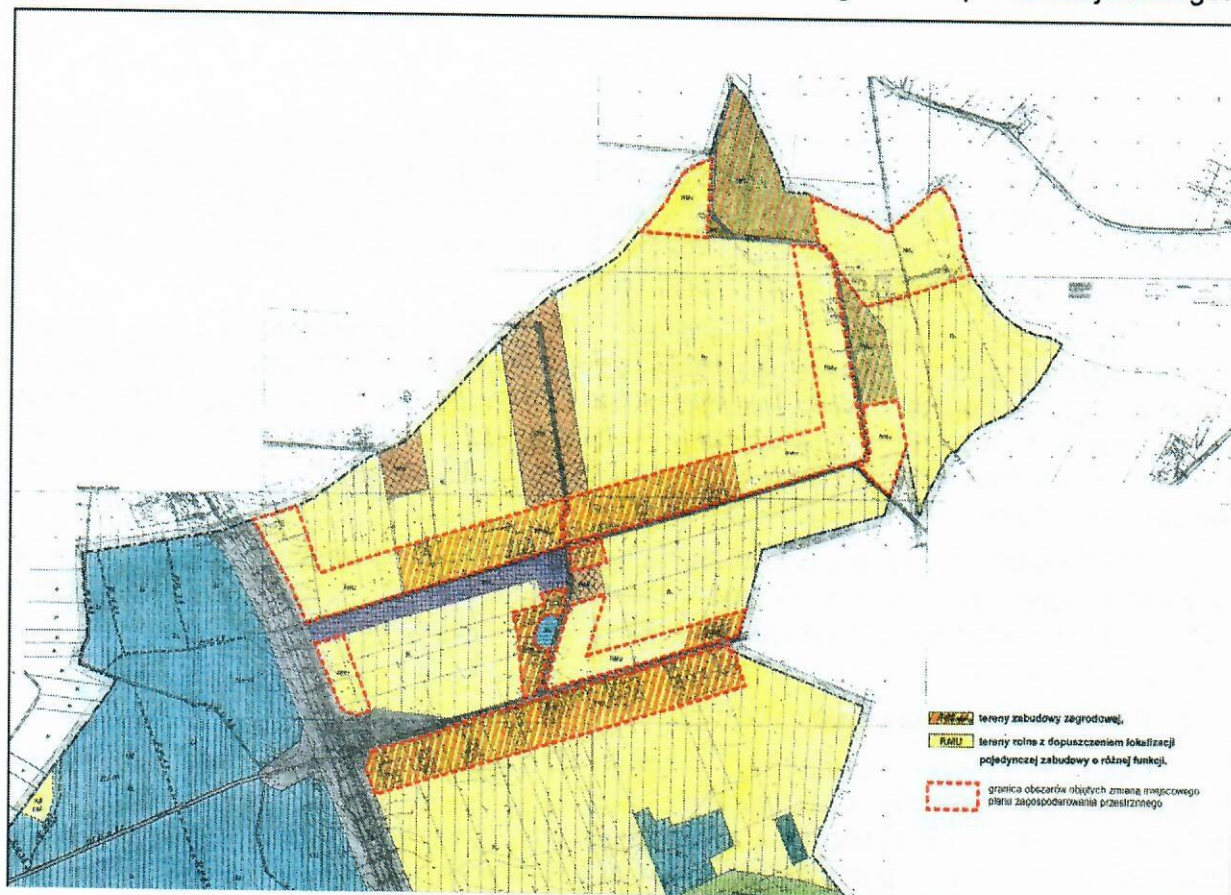
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła uchwalonym uchwałą Rady Gminy Załuski nr 124/XVI/2008 z dnia 24 września 2008 roku działki wskazane przez wnioskodawcę znajdują się częściowo na terenach oznaczonych symbolami: **RM_{/MN/U}** (**1RM_{/MN/U}**, **2RM_{/MN/U}**, **3RM_{/MN/U}**, **4RM_{/MN/U}**) oraz **RMU**.

Zapisy ustalające zasady kształtowania zabudowy dotyczą całych ww. terenów, nie pojedynczych działek. W związku z powyższym konieczna jest analiza wszystkich terenów oznaczonych ww. symbolami i wprowadzenie ewentualnych zmian, które będą dotyczyły całych ww. terenów.

Granice terenu objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują obszary oznaczone symbolami planistycznymi:

- **RM_{/MN/U}** (**1RM_{/MN/U}**, **2RM_{/MN/U}**, **3RM_{/MN/U}**, **4RM_{/MN/U}**) - przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa związana z funkcją mieszkaniową, przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwa zabudowa usługowa i obsługa rolnictwa.
- **RMU** - przeznaczenie podstawowe - tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji pojedynczej zabudowy o różnej funkcji; przeznaczenie dopuszczalne - pojedyncza

zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych; pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; pojedyncza zabudowa usługowa związana z funkcją mieszkaniową; pojedyncza nieuciążliwa zabudowa usługowa i obsługi rolnictwa; zalesienia stosownie do § 16 ww. planu miejscowego.



Granica obszarów objętych zmianą MPZP Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wnioskowane do zmiany parametry kształtują zabudowę w następujący sposób:

- dla **RM_{/MN/U}** (**1RM_{/MN/U}**, **2RM_{/MN/U}**, **3RM_{/MN/U}**, **4RM_{/MN/U}**) – Rozdział 3 § 8 ust. 3 pkt. 2 lit. b. ww. planu miejscowego maksymalna wysokość zabudowy: „nieuciążliwej usługowej i obsługi rolnictwa - 8 m”;
- dla **RM_{/MN/U}** (**1RM_{/MN/U}**, **2RM_{/MN/U}**, **3RM_{/MN/U}**, **4RM_{/MN/U}**) – Rozdział 3 § 8 ust. 3 pkt. 4 lit. b. ww. planu miejscowego geometria dachów „pozostałych budynków: kąt nachylenia połaci 20 - 45°; układ połaci dachowych: jedno, dwu lub wielospadowe”;
- dla **RMU** Rozdział 3 § 12 ust. 3 pkt. 2 lit. b. ww. planu miejscowego maksymalna wysokość zabudowy: „nieuciążliwej usługowej i obsługi rolnictwa - 8 m”;
- dla **RMU** - Rozdział 3 § 12 ust. 3 pkt. 4 lit. b. ww. planu miejscowego geometria dachów „pozostałe budynki: kąt nachylenia połaci 20 - 45°; układ połaci dachowych: jedno, dwu lub wielospadowe.”

Obecne ustalenia planu ograniczają zamierzenia inwestycyjne na wskazanych powyżej terenach. Nie jest możliwa realizacja funkcjonalnych budynków gospodarczych i magazynowych o korzystniejszej dla produkcji rolniczej kubaturze (wysokich budynków o dachach płaskich). Wobec powyższego przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowane jest przede wszystkim koniecznością umożliwienia zainwestowania nieruchomości w sposób optymalny dla nowoczesnej towarowej produkcji rolniczej.

Zasadne jest dostosowanie zapisów dotyczących kształtowania geometrii dachów oraz wysokości zabudowy na ww. terenach tak, aby umożliwiły realizację pozostałych budynków (niemieszkalnych) m.in. o dachach płaskich – czyli kilkustopniowym nachyleniu połaci dachowych oraz zabudowy nieuciążliwej usługowej i obsługi rolnictwa do 10 m.

Działki wskazane przez Wnioskodawcę częściowo zlokalizowane są również na terenie oznaczonym R_o – są to tereny rolne bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy, ZL – tereny lasów i R_w - tereny rolne stanowiące pas przewietrzający. W związku z tym, że tereny R_o, R_w i ZL nie umożliwiają lokalizacji zabudowy i nie posiadają zapisów odnośnie kształtowania zabudowy, a wnioskodawca wnosi o zmiany dotyczące geometrii dachów i wysokości budynków, tereny te nie zostały objęte analizą i nie będą podlegać procedurze zmiany planu miejscowego.

4. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski.

Zgodnie z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski uchwalonym przez Radę Gminy Załuski uchwałą nr 102/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r. zmienionym Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r., tereny objęte uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu położone są w strefie funkcjonalno-przestrzennej B - rozwoju rolnictwa. Są to tereny o najwyższym (w skali gminy) potencjale rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



Orientacyjna granica obszarów objętych zmianą MPZP Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła na fragmencie rysunku Studium studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski .

Zgodnie z zapisami w Załączniku nr 3 do uchwały nr 182/XXIX/2002 Rady Gminy w Załuskach z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski:

„Strefa B - rozwoju funkcji rolniczych - optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na te cele.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- utrzymanie dotychczasowych form rolniczego zagospodarowania,
- rozwój kierunków produkcji rolnej z uwzględnieniem istniejących specjalizacji i tradycji upraw,
- tworzenie warunków do wprowadzania funkcji uzupełniających względem rolnictwa - drobne zakłady usługowe i przetwórcze, agroturystyka.
- wprowadzanie zalesień na gruntach o najniższych wartościach jakościowych i mało przydatnych dla produkcji rolnej,
- wprowadzanie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla utrzymania i poprawy warunków agroekologicznych
- ochrona wód powierzchniowych (i gruntowych) przed zanieczyszczeniem związkami będącymi efektem intensywnego użytkowania terenu jako podstawowy warunek racjonalnego rozwoju tego rejonu w zakresie funkcji ochronnej i gospodarczej,
- zwiększenie walorów przyrodniczych terenu oraz lokalna poprawa stosunków anemometrycznych poprzez wprowadzanie zalesień. W pierwszej kolejności należy przeznaczać na ten cel grunty piaszczyste niskich klas bonitacyjnych, położone w partiach wododziałowych,
- ochrona gruntów o najwyższych klasach bonitacyjnych (powyżej klasy IV) przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania przyrody poprzez utrzymanie istniejących ciągów ekologicznych stanowiących lokalne ostoje faunistyczne,
- prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania w obrębie O.Ch.K z wyłączeniem działalności mogącej stanowić zagrożenie dla walorów przyrodniczo-krajobrazowych (mogącej pogorszyć stan środowiska),
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu terenów zainwestowanych oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów preferowanych do zabudowy.”

W zakresie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz obszarów zabudowanych studium przedstawia następujące kierunki:

3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- W rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym gminy Załuski rolnictwo pełnić będzie funkcję wiodącą. Tereny użytkowane rolniczo zajmują obecnie ok. 81% powierzchni gminy (9,0 tys. ha).

- Tereny użytkowane rolniczo o wysokiej wartości produkcyjnej powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym i tylko w ograniczonym zakresie mogą być przeznaczane pod zabudowę nierolniczą (jedynie położone w bezpośrednim zapleczu terenów zabudowanych). Zasada ta dotyczy przede wszystkim obszarów gleb chronionych (zaliczanych do II - IV kl. bonitacyjnej), które zajmują 7 670ha tj. ok. 85% ogółu użytków rolnych gminy. Gruntami rolnymi (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) pozostają również grunty zagospodarowane obiektami związanymi bezpośrednio z produkcją rolniczą (m.in. zagrody, urządzenia melioracji, zaopatrzenia w wodę oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi) oraz przetwórstwa rolno - spożywczego. Taki sposób zagospodarowania nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

- Przewiduje się zmniejszenie ogólnej powierzchni użytków rolnych, co wynikać będzie z zalesienia gruntów najślabszych jakościowo oraz wzrostu powierzchni terenów zabudowanych. Łączna powierzchnia terenów mało przydatnych dla produkcji rolnej (głównie kl. VI i VII), którą można przeznaczyć do zalesienia wynosi ok. 250ha. Największe obszarowo tereny potencjalnych zalesień nowych i uzupełniających skupione są w północnej (Karolinowo, Wrońska, Szczytno) i zachodniej (Olszyny Nowe) części gminy. Na pozostałym obszarze gminy, gdzie dominują gleby dobre jakościowo i występuje bardzo niska lesistość, wskazane jest wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych jako czynnika korzystnie wpływającego na stosunki hydrologiczne i mikroklimatyczne jak również przeciwdziałającego degradacji gleb.

- Przemiany w strukturze rolnictwa gminy dotyczyć będą wzrostu przeciętnego obszaru użytków rolnych indywidualnego gospodarstwa rolnego, przy jednoczesnym spadku ogólnej liczby gospodarstw. Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zagospodarowanie rolnicze (zagrody) będzie ograniczone i wynikać będzie ze zmiany lokalizacji istniejących siedlisk rolniczych lub w sporadycznych przypadkach z powstawania nowych gospodarstw na bazie gospodarstw likwidowanych. Zabudowa mieszkaniowa i częściowo gospodarcza zanikających gospodarstw może być wykorzystana na inne cele niż rolnicze (funkcja mieszkaniowa nierolnicza, letniskowa, usługowa itp.)

- Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane tereny najniższej wartości produkcyjnej dla rolnictwa oraz takie które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

- Na terenach gruntów rolnych i użytków zielonych możliwa jest lokalizacja urządzeń i obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

- Możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw rolnych stanowi:

rozwoj specjalizacji gospodarstw w uprawach warzyw gruntowych i owoców a także zbóż konsumpcyjnych i paszowych oraz roślin przemysłowych, tworzenie infrastruktury zapewniającej obrót surowcami rolnymi (np. przechowalnie, magazyny),

aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój funkcji dodatkowych względem rolnictwa - małe zakłady przetwórstwa rolno - spożywczego, usługi,

3.4. Obszary zabudowane

- największe skupiska zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, produkcyjnej i zagrodowej występują w miejscowościach: Kroczewo, Wrońska, Załuski i Kamienica ,

- większe tereny usługowe i produkcyjno-usługowe występują w ośrodku gminnym oraz w miejscowościach: Kroczewo, Załuski i Szczytno.

- największy ruch budowlany panuje w miejscowościach: Kroczewo, Załuski i Strużewo,

- w istniejących obiektach o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej przewiduje się

możliwość modernizacji, rozbudowy oraz lokalizacji funkcji usługowych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.

• przewiduje się utrzymanie i poprawę standardów techniczno-użytkowych istniejącego zainwestowania, a w szczególności:

- podnoszenie standardów, racjonalizację intensywności zabudowy i zagospodarowania osiedli mieszkaniowych i terenów o funkcjach usługowo -
- produkcyjnych wraz z ich technicznym wyposażeniem,
- zachowanie warunków ochrony przyrodniczo - kulturowej, uwzględnianie charakteru układu urbanistycznego i zabudowy zabytkowej przy wymianie obiektów, lokalizacji nowych i wprowadzaniu różnych form zagospodarowania terenu,
- wprowadzanie zieleni w rejonach szczególnego jej niedostatku, przede wszystkim wokół obiektów usługowych na większych działkach, produkcyjnych i funkcjach uciążliwych,
- w przypadku lokalizacji działalności usługowo - produkcyjnych ustala się zasadę, że uciążliwość zawiera się w granicach działki.

Zmiana planu nie narusza kierunków rozwoju i polityki przestrzennej gminy określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski i nie będzie z nimi sprzeczna. Projekt zmiany planu nie będzie zmieniał przeznaczenia terenów określonych w planie.

5. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych oraz uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o samorządzie gminnym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

Obszar planu obejmuje tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Zmiany uwarunkowań ekonomicznych, nowoczesne metody produkcji, konieczność magazynowania i przetwarzania płodów rolnych maksymalnie wykorzystując kubaturę budynków do tego przeznaczonych, ale także obowiązek zaspokajania potrzeb ludności przez samorząd gminny m.in. umożliwiających inwestycje czy modernizację istniejącej zabudowy są argumentami za podjęciem zmian w przedmiotowym planie miejscowym.

6. 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Czynności planistyczne będą obejmowały między innymi:

- ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- zawiadomienie, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzenie projektu planu miejscowego rozpatrując wnioski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskanie opinii i uzgodnień do projektu planu;
- przeprowadzenie postępowania dotyczącego przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.) w tym opracowanie prognozy

- oddziaływania na środowisko w oparciu o uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni i zorganizowanie w tym czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- rozpatrzenie uwag złożonych do projektu planu przez Wójta Gminy Załuski, wprowadzenie ewentualnych zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia powyższych uwag, a następnie w niezbędnym zakresie, ponowienie uzgodnień ;
- przedłożenie projektu planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag do uchwalenia przez Radę Gminy Załuski.

Zmiany w ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczą wyłącznie części tekstowej, tj. ustalenia parametrów obejmujących kształtowanie geometrii dachów w terenie oznaczonym symbolami RM_{/MN/U} (1RM_{/MN/U}, 2RM_{/MN/U}, 3RM_{/MN/U}, 4RM_{/MN/U}) - Rozdział 3 § 8 ust. 3 pkt. 4 lit. b. i symbolem RMU – Rozdział 3 § 12 ust. 3 pkt. 4 lit. b. ww. planu miejscowego oraz maksymalnej wysokości zabudowy w terenie oznaczonym symbolami RM_{/MN/U} (1RM_{/MN/U}, 2RM_{/MN/U}, 3RM_{/MN/U}, 4RM_{/MN/U}) - Rozdział 3 § 8 ust. 3 pkt. 2 lit. b. i symbolem RMU – Rozdział 3 § 12 ust. 3 pkt. 2 lit. b. ww. planu miejscowego.

Pozostałe zapisy w tekście ww. planu miejscowego i rysunek planu nie ulegną zmianie. (por. Rozstrzygnięcie nadzorcze nr LEX-I.4131.128.2016.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2016 r. *"Zdaniem organu nadzoru w szczególnej sytuacji, gdy dokonywana jest zmiana części tekstowej uchwały, która nie wywołuje zmian w części graficznej, uchwała w sprawie zmiany planu miejscowego może nie zawierać rysunku"*.)

7. Akty prawne:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski uchwalonym przez Radę Gminy Załuski uchwałą nr 102/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r. zmienione Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła uchwalonego uchwałą Rady Gminy Załuski nr 124/XVI/2008 z dnia 24 września 2008 roku (Dz. U. Woj. Maz.z dnia 22 grudnia 2008 r. nr 219, poz. 9424);
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Z 2003 r., nr 164, poz. 1587)