

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../..... RADY GMINY ZAŁUSKI

z dnia

r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice,
w gminie Załuski część A**

Wójt Gminy Załuski przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Załuski na podstawie Uchwały nr 85/IX/24 Rady Gminy Załuski z dnia 27 listopada 2024 r.

Uchwałą Nr 203/XXX/26 Rady Gminy Załuski z dnia 20 sierpnia 2026 r. Rada Gminy Załuski podjęła Uchwałę zmieniającą Uchwałę Nr 85/IX/24 Rady Gminy Załuski z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Załuski oraz o odstąpieniu od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie części tego obszaru.

W wyniku zmiany zakresu przestrzennego opracowania wyodrębniono część A, dla której kontynuowana jest procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz część B dla której odstąpiono od sporządzenia planu.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w południowej części gminy, obrębie Złotopolice, w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Zakroczym. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi około 111,3 ha. Obszar części A obejmuje działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami 328/11, 328/13, 328/3, 328/5, 328/7 i 328/8 oraz części działek nr 328/10 i 328/12. Teren opracowania jest niezabudowany i zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi tereny oznaczone symbolem Tr – tereny różne. W odległości ok. 1100 m na wschód od granicy terenu objętego pracowaniem przebiega droga krajowa nr 7.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr ewid.: 327/3, 327/6, 327/8 i 327/9, położony we wsi Złotopolice, gmina (Uchwała Nr 46/IX/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 8 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski, zatwierdzone Uchwałą Nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r. zaktualizowane Zarządzeniem Zastępczym z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski, wprowadził obszary: złoża kruszywa naturalnego „Karolinowo” w miejscowości Karolinowo, złoża kruszywa naturalnego „Przyborowice V” w miejscowości Przyborowice Górne, złoża kruszywa naturalnego „Przyborowice VI” w miejscowości Przyborowice Górne, złoża kruszywa naturalnego „Przyborowice VII” w miejscowości Przyborowice Górne, złoża kruszywa naturalnego „Przyborowice VIII” w miejscowości Przyborowice Górne, złoża kruszywa naturalnego „Szczytno” w miejscowości Szczytno obowiązywało do dnia 31 sierpnia 2026 r.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do których ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło przed dniem utraty mocy przez studium, stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z powyższym, pomimo wygaśnięcia mocy obowiązującej studiów uwarunkowań z dniem 31 sierpnia 2026 r., niniejsza procedura planistyczna jest kontynuowana w oparciu o dotychczasowe ustalenia Studium, a projekt planu miejscowego nie jest sprzeczny z ustaleniami Studium.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski” działki objęte opracowaniem planu położone są głównie w strefie funkcjonalno-przestrzennej

oznaczonej symbolem D – potencjał rozwoju różnych funkcji – w oparciu o, będące w posiadaniu Skarbu Państwa, tereny o korzystnym położeniu w stosunku do drogi nr 7 i aglomeracji warszawskiej oraz o dobrych uwarunkowaniach dla produkcji rolnej. W północno-wschodniej części obszaru opracowania w strefie A – rozwoju funkcji osadniczo – usługowych i produkcyjnych, w oparciu o położenie przy drodze krajowej nr 7, przy równoczesnym wykorzystaniu ich położenia w bezpośrednim sąsiedztwie węzłów komunikujących obszar gminy z tą drogą: strefa A 1 – w Kroczewie. W południowo-zachodniej części opracowania w strefie B – rozwoju rolnictwa, w oparciu o tereny o najwyższym (w skali gminy) potencjale rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Studium wskazuje główne kierunki działań w poszczególnych strefach, przy czym zgodnie z ustaleniami, studium wskazuje, że dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę innych, poza wskazanymi na rysunku studium terenami pod zabudowę, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i niesprzeczności z uwarunkowaniami przestrzennymi. Studium wskazuje również, że pod zabudowę przeznacza się obszary nie zainwestowane, a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1 stycznia 1995 r., w pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczane będą tereny, które objęte zostały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i w stosunku, do których zostały przeprowadzone czynności formalne związane ze zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Przyjęte w planie ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski”, Uchwała Nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r. zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski.

Wskazać przy tym należy, że dla obszaru opracowania obowiązuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr ewid.: 327/3, 327/6, 327/8 i 327/9, położony we wsi Złotopolice, gmina (Uchwała Nr 46/IX/2007 Rady Gminy Żałuski z dnia 8 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Ustalenia obowiązującego planu miejscowego wskazują przeznaczenia terenów o zróżnicowanych funkcjach, w tym wskazują, że w zachodniej i w południowo-zachodniej części terenu objętego opracowaniem, wyznaczone są tereny usług, składów, magazynów i produkcji o wysokim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem U.P. Obowiązujący plan miejscowy wskazujący wiele zróżnicowanych funkcji dla poszczególnych, wyznaczonych w planie, kwartałów pomimo upływu 18 lat od jego uchwalenia, nie stał się podstawą do podjęcia procesów inwestycyjnych, stąd w nowych uwarunkowaniach społecznych podjęto decyzję o zmianie ustaleń planu dla terenu objętego opracowaniem.

Gmina Żałuski nie posiada obowiązującego planu ogólnego gminy.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.).

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - określenie przeznaczenia terenu,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
 - wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - ustalenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek,
 - ustalenia dotyczące wskazanych stref zieleni izolacyjnej,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu, poprzez:
 - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - ustalenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie ma zastosowania, ze względu na to, że dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają teren pod zabudowę o zróżnicowanej funkcji, odmiennej od funkcji rolniczej lub leśnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak uwarunkowań w przedmiocie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalenia planu nie zawierają wytycznych w tym zakresie;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - ustalenia w zakresie dostosowania wyposażenia do potrzeb osób z niepełnosprawnościami dla terenów drogi zbiorczej i dla dróg dojazdowych oraz w zakresie dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu rowerowego i pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności,
 - stosowanie zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wyznaczenie właściwego układu drogowego zapewniającego bezpieczeństwo prowadzenia ruchu;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
 - optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
- 7) prawo własności, poprzez:
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
 - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa – odpowiednie organy uzgodniły projekt planu, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
 - umożliwienie rozwoju zabudowy terenu odpowiednio do ustaleń wynikających z polityki przestrzennej gminy, a w rezultacie umożliwienie pobierania podatków i opłat lokalnych umożliwiających zasilenie budżetu gminy;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz przeprowadzeniu konsultacji społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy oraz w BIP,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz organizację w tym okresie spotkania otwartego, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadesłanych do planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz konsultacjach społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy i w BIP,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności w zakresie wskazania zaopatrzenia w wodę z istniejących lub projektowanych urządzeń wodociągowych zasilanych z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu lub z ujęć własnych,
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez:
 - zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.
 - w zakresie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie ma zastosowania, ze względu na to, że dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają teren pod zabudowę o zróżnicowanej funkcji, odmiennej od funkcji rolniczej lub leśnej. Również założenia opracowanego planu wskazują na przeznaczenie terenu na funkcję nie związaną z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został udostępniony do konsultacji społecznych w dniach od 31.03.2026 r. do 31.05.2026 r. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu 18.05.2026 r. w godzinie od 16:00 do godz. 18:00 przeprowadzone zostało spotkanie otwarte dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań, w dniu 18.05.2026 r. w godzinach od 18:00 do 19:00 odbył się dyżur projektanta. Uwagi do projektu planu i prognozy można było składać do dnia 31.05.2026 r. Do projektu planu udostępnionego do konsultacji społecznych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały złożone uwagi, które wpłynęły na zmniejszenie obszaru opracowania planu – zgodnie z Uchwałą Nr 203/XXX/26 Rady Gminy Żałuski z dnia 20 sierpnia 2026 r. o zmianie Uchwały Nr 85/IX/24 Rady Gminy Żałuski z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żałuski oraz o odstąpieniu od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie części tego obszaru. W wyniku zmiany zakresu przestrzennego opracowania wyodrębniono część A, dla której kontynuowana jest procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz część B dla której odstąpiono od sporządzenia planu. Uwagi złożone w trakcie konsultacji społecznych wpłynęły na zmianę zapisów projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i spowodowały konieczność ponownego przeprowadzenia konsultacji społecznych – tym razem w zakresie dotyczącym części A (o której mowa w ww. Uchwale Nr 203/XXX/26 Rady Gminy Żałuski z dnia 20 sierpnia 2026 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu).

Projekt planu, dla części A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został udostępniony do konsultacji społecznych w dniach od r. do r. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu r. przeprowadzone zostało spotkanie otwarte dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań, w dniu r. odbył się natomiast dyżur projektanta. Uwagi do projektu planu i prognozy można składać do r. Do projektu planu udostępnionego do konsultacji społecznych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesione zostały uwagi/ nie wniesiono żadnych uwag

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żałuski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski, uchwalonej uchwałą Nr 152/XXXIII/2016 z Rady Gminy Żałuski z dnia 14 grudnia 2016 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, do czasu opracowania nowego dokumentu studium, moc obowiązującą zachowuje obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski ze zmianą wprowadzoną Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego w 2025 r. Studium nie spełnia jednak aktualnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać jako zachowujące aktualność do czasu aktualizacji lub opracowania nowych dokumentów. Sporządzanie planów miejscowych powinno być realizowane w zależności od możliwości finansowych gminy z uwzględnieniem potrzeb społecznych. Rozpoznanie i możliwość uwzględnienia potrzeb, będzie warunkowało konieczność sporządzania planów miejscowych.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem, w tym przede wszystkim ze względu na możliwość realizacji obiektów budowlanych produkcyjnych, magazynowych, składów, obiektów budowlanych usługowych.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.).

W świetle powyższych ustaleń wynikających z niniejszego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Żałuski jest w pełni zasadne.