

UCHWAŁA Nr IV/27/2015
RADY GMINY JONIEC
z dnia 30 marca 2015 r.

**w sprawie o przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części obrębu geodezyjnego Królewo, gmina Joniec**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z póź. zmianami) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Królewo w gminie Joniec, obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i lotniskową.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są załączniki graficzne na mapie zasadniczej w skali 1: 2000 od nr 1 do nr 6, przedstawiające granice terenów objętych projektem planu.

§ 3.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Joniec.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr inż. Grzegorz Nowiński

Uzasadnienie
do Uchwały Nr IV/27/2015 Rady Gminy Joniec
z dnia 30 marca 2015 roku
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części obrębu geodezyjnego Królewo, gmina Joniec

Przedmiotem opracowania będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Królewo, gmina Joniec, ustalający *zmianę przeznaczenia terenów na funkcje zabudowy mieszkaniowo – usługowej i lotniskowej oraz sposób ich zabudowy i zagospodarowania.*

Obszar opracowania o łącznej powierzchni około 118 ha, przedstawiony został na załącznikach graficznych w skali 1 : 2000 nr 1 – 6, na których tereny wskazane do opracowania zostały **oznaczone linią koloru czerwonego.**

Tereny objęte opracowaniem nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Joniec, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Joniec Nr 22/94 z dnia 10 listopada 1994 r. utracił moc 31 grudnia 2003 r. na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Joniec. Wskazane do opracowania tereny są zgodne z wymienionym dokumentem w zakresie projektowanych funkcji i wyznaczonych kompleksów zabudowy.

Wymieniony dokument będzie aktem prawa miejscowego, ułatwiającym realizację polityki przestrzennej gminy.

Uchwała zostaje podjęta z inicjatywy Wójta Gminy. Do projektu Wójt sporządził analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, której treść przedstawia się następująco:

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
OBREBU GEODEZYJNEGO KRÓLEWO, GMINA JONIEC**

1. PRZEDMIOT I OBSZAR OPRACOWANIA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym aktem planistycznym, kształtującym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy. Jego celem jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zabudowy i zagospodarowania.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) Wójt Gminy dokonuje analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu i zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Przedmiotem opracowania będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Królewo, gmina Joniec w celu zmiany przeznaczenia terenów na funkcje mieszkaniowo – usługową i lotniskową.

Obszar opracowania o łącznej powierzchni około 118 ha, przedstawiony został na załącznikach graficznych w skali 1 : 2000, nr 1- 6.

2. STAN PRAWNY I FAKTYCZNY TERENÓW

Tereny objęte opracowaniem nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Joniec, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Joniec Nr 22/94 z dnia 10 listopada 1994 r. utracił moc 31 grudnia 2003 r. na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wymienionym planie część tych terenów posiadała przeznaczenie pod zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę lotniskową, jednak większość oznaczona była, jako grunty rolne, trwałe użytki zielone, lasy i grunty leśne.

Gmina Joniec posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Joniec Nr XV/70/2005 z dnia 7 grudnia 2004 roku.

W części tekstowej „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Joniec” miejscowość Królewo zaliczona została do wsi lotniskowych, w których rozwijać należy wykształconą już funkcję turystyczną. W rozdziale XII „Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego” stwierdza się konieczność opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przewidzianych dla działalności inwestycyjnej, również dla terenów usytuowanych poza układami osadniczymi miejscowości.

Studium określa wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym:

- minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 800 m², w przypadku lokalizacji usług działka odpowiednio większa w zależności od ich specyfiki,
- minimalna powierzchnia działki letniskowej na terenach leśnych: 1500 m², 1000 m² na pozostałych terenach,
udział terenów biologicznie czynnych: 70 -75% powierzchni działki budowlanej,
- budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym o wysokości nieprzekraczającej 10 m i kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 42⁰,
- stosowanie zasady kontynuacji cech zabudowy i parametrów technicznych, w tym linii zabudowy, gabarytów, formy architektonicznej, geometrii dachów.

Wskazane do opracowania tereny są zgodne z wymienionym dokumentem w zakresie projektowanych funkcji i wyznaczonych kompleksów zabudowy.

Obszary wskazane do objęcia mpzp stanowią własność prywatną, natomiast główne drogi, do których przylegają omawiane kompleksy są własnością Gminy Joniec.

3. WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY WYNIKAJACE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Tereny objęte opracowaniem położone są w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym na podstawie rozporządzenia nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku. Obszar ten obejmuje tereny prawnie chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach cennych przyrodniczo, ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i rekreacją.

Tereny nie leżą w obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie się mas ziemnych. Ponadto tereny nie są położone w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o ochronie kopalin oraz ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Znaczna część terenów objętych opracowaniem należy do gruntów rolnych IV, V, VI klasy bonitacyjnej, nieobjętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nie występują grunty III klasy bonitacyjnej, natomiast część terenów opracowania obejmuje lasy i grunty leśne podlegające ochronie na podstawie wymienionej ustawy.

Lasy w obszarze opracowania powstały poprzez:

- zaniechanie przez rolników nieopłacalnych upraw na gruntach o niskiej przydatności rolniczej tzw. naturalna sukcesja,
- zmianę funkcji siedlisk rolniczych usytuowanych na gruntach leśnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową,
- zalesianie przez użytkowników swoich działek rekreacyjnych.

Lasy i grunty leśne wymagać będą uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, wydanej w trybie uchwały o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Część kompleksów zainwestowana jest zabudową, która lokalizowana była już od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Tworzą ją domy jednorodzinne i letniskowe należące w większości do mieszkańców aglomeracji warszawskiej.

Kontrole przeprowadzone w ostatnim okresie przez powiatowe służby nadzoru budowlanego wykazały, że część użytkowników zabudowy usytuowanej na terenach leśnych nie posiada pozwoleń wymaganych przez przepisy prawa budowlanego.

Opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazanych obszarów jest jedyną możliwością legalizacji istniejących samowoli budowlanych.

4. USTALENIA W SPRAWIE PRZYGOTOWANIA DO PODJĘCIA OPRACOWANIA PLANU

1. Przygotowano materiały geodezyjne konieczne do wykonania opracowania planu,
2. Ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Królewo, gmina Joniec zostanie sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 199) z uwzględnieniem wymaganych standardów stosowanych przy zapisywaniu ustaleń tekstu planu i rysunku, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy istnieje obowiązek:

1. sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z części tekstowej i graficznej, na aktualnych mapach zasadniczych w skali 1 : 2000, w formie papierowej i elektronicznej,
2. sporządzenie prognozy skutków ustaleń planu wpływu na środowisko,

3. sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp,
4. sporządzenie opracowania ekofizjograficznego obszaru, wykonanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku.
5. uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia lasów i gruntów leśnych na cele nieleśne, uzyskanej w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr inż. Grzegorz Nowiński