

**UCHWAŁA NR VII/67/2019  
RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE**

z dnia 28 czerwca 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
obrębów Przytoka gmina Kałuszyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz art. 14 ust. 1 art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Kałuszyńie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 119/1 i 119/4 położonych w obrębie Przytoka w gminie Kałuszyn.
2. Granice obszaru objętego planem zostały określone na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do mniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kałuszyna.

**§ 3.**

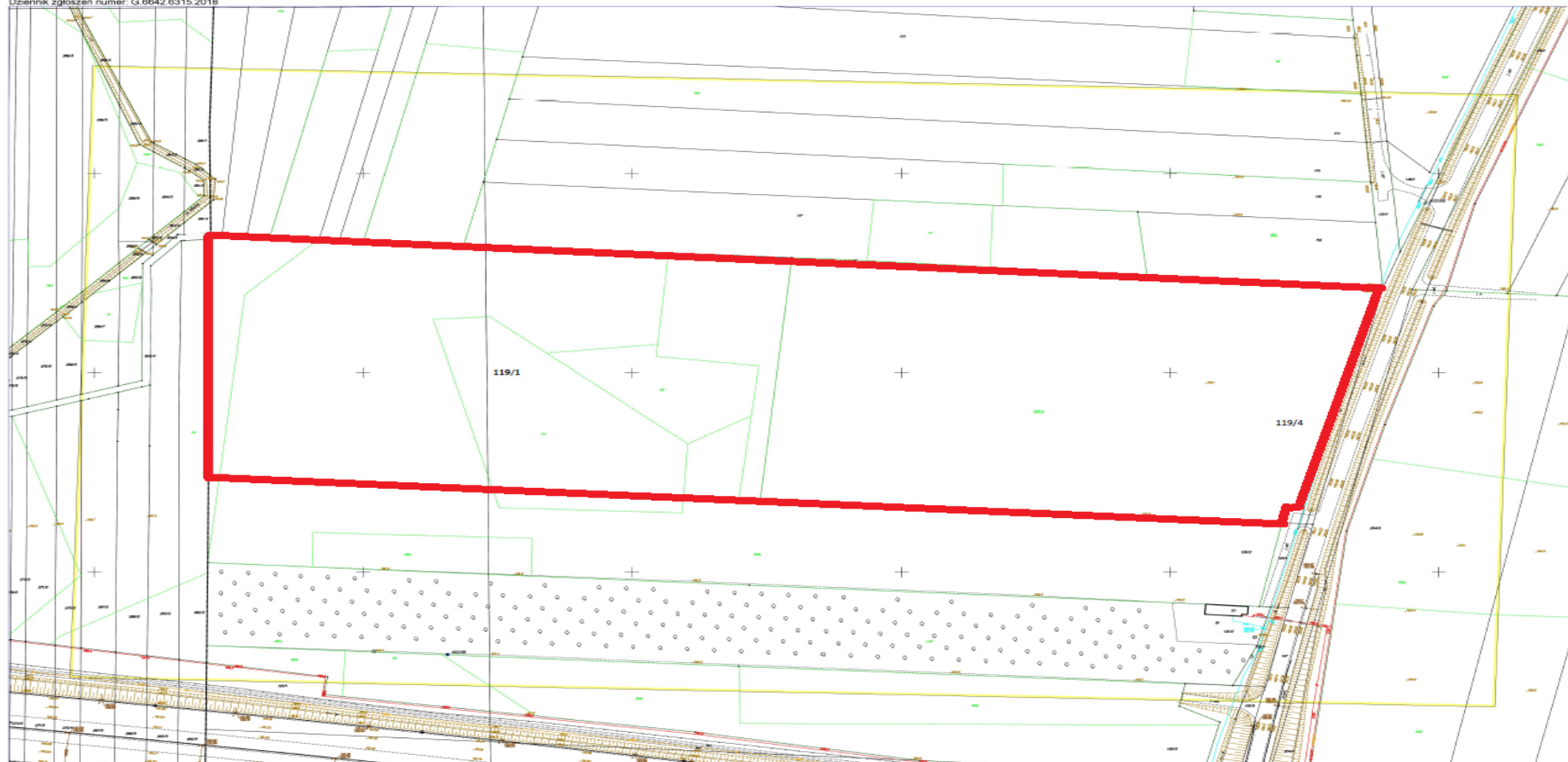
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Bogusław Michalczyk**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/67/2019  
Rady Miejskiej w Kałuszynie  
z dnia 28 czerwca 2019 r.

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mińsku Mazowieckim  
Skala 1: 1000 (pomniejszenie ze skali 1:500) pow. miński, Jednostka ewidencyjna : Kałuszyn - obszar wiejski  
Dziennik zgłoszeń numer : G.6642.6315.2018



Opisano systemem GEO-MAP. Dokument wygenerowany automatycznie 2018.11.01 13:33:37 przez Automata Ciekugi Zgłoszeń. Strona 1/1  
Poniższa sie zgodność niniejsze kopii z treścią materiału parawnego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Odstąpienie od odpowiedzialności

**ANALIZA  
DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 119/1/ I 119/4  
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PRZYTOKA GMINA KAŁUSZYN ORAZ STOPNIA  
ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM ORAZ NIEZBĘDNY  
ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

**I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA ANALIZY**

Analiza jest opracowana na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.).

**II. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ**

Analizowany obszar znajduje się w gminie Kałuszyn i obejmuje teren działek nr ewid. 119/1 i 119/4 w obrębie geodezyjnym Przytoka w ich granicach ewidencyjnych. Objęte planem działki stanowią własność indywidualną.

**III. STAN ISTNIEJĄCY**

Analizowany obszar znajduje się w sołectwie Przytoka. Jest to teren rolny, niezainwestowany, położony w bliskiej odległości od planowanej autostrady A2. Analizowany obszar nie graniczy z gminą Jakubów.

**IV. ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

Dla analizowanego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kałuszyn przewiduje dopuszczenie na terenach rolnych lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolną, w tym zaliczną do działów specjalnych, o obsadzie do 2 DJP.

**V. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowane jest zachowaniem polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn polegającej na ochronie środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi poprzez., między innymi, zakaz lokalizacji dużych ferm przemysłowych (kurników). Stwierdzono więc konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), który będzie stanowił ustalenie zasad zagospodarowania działek nr ewid. 119/1 i 119/4.

**VI. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

Studium stanowi akt wewnętrzny wiążący gminę do przestrzegania jego zapisów podczas opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co wynika z art.20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewidywane funkcje i rozwiązania zawarte w sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Przytoka będą zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn.

Z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn wynika, że obszar, którego dotyczy uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest określony jako tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy produkcji rolnej, w tym uznanej za działki specjalne, o obsadzie do 2 DJP. W studium wskazano podstawowe kierunki

przeznaczenia oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów, określając również dopuszczalny zakres i ograniczenia dotyczące zmian przeznaczenia terenów.

Jako kryteria określenia preferowanych w studium funkcji przyjęto:

- uwzględnienie dotychczasowego zagospodarowania i zainwestowania terenów,
- uwzględnienie pożądaných społecznie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- uwzględnienie naturalnych uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
- uwzględnienie zainwestowania infrastrukturą techniczną i siecią dróg,
- uwzględnienie istniejących i projektowanych powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, w tym budową autostrady A2,
- uwzględnienie władztwa planistycznego gminy.

W treści art. 3 ust. 1 i art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost postanowiono, że gmina jest uprawniona, w ramach przyznanego jej władztwa planistycznego, do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, co następuje przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

## **VII. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU**

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 119/1 i 119/4 w obrębie geodezyjnym Przytoka będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Odpowiednio do zakresu planu zostaną zastosowane standardy zgodne z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. nr 164, poz. 1587).
- 3) Odpowiednio do zakresu sporządzanego planu sporządzone zostaną prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 4) Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne sporządzone wraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn.
- 5) Przystąpienie do sporządzenia planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowej kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem wraz z obszarem otaczającym o szerokości min.50 m. Do opracowania planistycznego zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej wydana przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mińsku Mazowieckim.

## Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (cyt.): „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada miejska podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędny zakres prac planistycznych”. Dokument ten zawiera pełne uzasadnienie do projektu niniejszej uchwały Rady Miejskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenia polityki przestrzennej gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.

Z kolei jak wynika z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza uchwała rozpocznie tryb formalno – prawny sporządzenia planu stosownie do zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu powinien uwzględniać problematykę określoną w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stopniu niezbędnym do wprowadzenia oczekiwanych zmian i sporządzony zostać z uwzględnieniem standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu wprowadzonych rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. nr 164, poz. 1587).

Plan miejscowy stanowi dokument wyrażający wolę samorządu terytorialnego. Stanowi normę prawną, będącą podstawą podejmowania wszelkich decyzji administracyjnych, umożliwiających prowadzenie przestrzennej polityki na obszarze gminy z zachowaniem zgodności z kierunkami rozwoju oraz wytycznymi określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn.

Celem podjęcia niniejszej uchwały jest ograniczenie lokalizacji dużych ferm przemysłowych, co jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kałuszyn. W jego ustaleniach zostały zawarte kierunkowe wskaźniki dotyczące produkcji rolnej na terenie gminy, w tym ograniczenia dotyczące ilości sztuk drobiu i innego inwentarza ( przeliczane w jednostkach DJP), jaka może być dopuszczona na terenach rolnych.

Mając na uwadze uwarunkowania lokalne oraz przyjmując ład przestrzenny, ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz utrzymanie zrównoważonego rozwoju za podstawę w kształtowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kałuszyn, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego.