

**Uchwała Nr XI/52/2019**  
**Rady Gminy Joniec**  
**z dnia 17 czerwca 2019 roku**

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

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

**§1.**

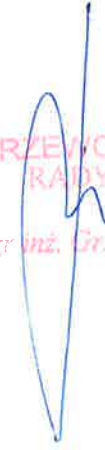
Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Krajęczyn, gmina Joniec, którego granice wskazano na załączniku Nr 1 do uchwały.

**§2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Joniec.

**§3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
mgr inż. Grzegorz Nowiński

## **UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr XI/52/ 2019  
Rady Gminy Joniec  
z dnia 17 czerwca 2019 r.**

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

Obszar proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Krajęczyn, gmina Joniec posiada powierzchnię ok. 30,00 ha.

Dla terenu objętego niniejszą uchwałą nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Granice opracowania wyznaczono na załączniku nr 1 do uchwały. Rozwiązania przewidywane w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

### **Skutki finansowe**

Gmina Joniec posiada środki finansowe związane z pozyskaniem materiałów geodezyjnych i opracowaniem projektu planu.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
mgr inż. Cezary Nowiński

# **ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRAJĘCZYN, GMINA JONIEC I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM ORAZ NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

W związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j. ze zm.) stwierdza się, co następuje:

## **1. Obszar objęty analizą:**

Analizowany obszar o powierzchni około 30,00 ha położony jest w obrębie geodezyjnym Krajęczyn, gmina Joniec. Obszar planu oznaczony jest na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część do uchwały Rady Gminy Joniec.

## **2. Stan istniejący obszaru**

Analizowany obszar położony w obrębie geodezyjnym Krajęczyn jest już częściowo zabudowany. Zabudowę stanowią budynki rekreacji indywidualnej wraz infrastrukturą techniczną zlokalizowane na gruntach oznaczonych w ewidencji jako lasy. Zabudowa ta należąca prawie w całości do mieszkańców aglomeracji warszawskiej i podwarszawskich miejscowości powstała w latach 1970 – 1999 r., nie posiada wymaganych prawem pozwoleń na budowę. Niektórzy użytkownicy wymienionej zabudowy otrzymali nakazy rozbiórki. Funkcja rekreacyjna jest ważnym czynnikiem rozwoju gminy, a opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi legalizację samowoli budowlanych. Analizowany obszar nie graniczy z gminami sąsiednimi.

## **3. Analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planu i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Joniec**

Analizowany obszar nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w 2003 r. analizowane kompleksy zabudowy przeznaczone były również pod tę samą funkcję, jednak nie otrzymały zgody na zmianę gruntów leśnych na cele nieleśne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie opracowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Joniec.

## **4. Opis przewidywanych rozwiązań**

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowane jest m.in. koniecznością uporządkowania stanu prawnego zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zamiarem doprowadzenia do racjonalnej zabudowy tych nieruchomości, z wykorzystaniem wskaźników zabudowy wynikających ze Studium.

Stwierdzono więc konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j. ze zm.).

Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z ustaleniami art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **5. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane funkcje i rozwiązania będą zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec, zatwierdzonego uchwałą

Nr XXXVIII/182/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 r.

Z rysunku obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Joniec wynika, że obszar, którego dotyczy uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określony jako tereny leśne proponowane pod zabudowę lotniskową.

Dla wyodrębnionych obszarów w Studium nie określa się szczegółowo przeznaczenia terenów, ale wskazuje podstawowe kierunki przeznaczenia oraz parametry zabudowy i zagospodarowania, wskazując również dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian przeznaczenia. Ostateczne rozmieszczenie funkcji wraz z ich parametrami zostanie sprecyzowane w opracowanym na podstawie niniejszej uchwały miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Granice poszczególnych funkcji zostaną określone i wytyczone w planie miejscowym. Jako kryteria określenia preferowanych w Studium funkcji przyjęto:

- uwzględnienie dotychczasowego zainwestowania,
- uwzględnienie naturalnych uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
- uwzględnienie zainwestowania infrastrukturą techniczną i siecią dróg,
- uwzględnienie istniejących i rozwijających się powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym.

W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują lasy, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

## **6. Analiza niezbędnego zakresu prac planistycznych dla obszaru planu**

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krajęczyn, gmina Joniec będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Odpowiednio do zakresu planu zostaną zastosowane standardy zgodne z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z rozporządzeniem 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).

3) Stosownie do zakresu sporządzanego planu sporządzone zostanie opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

4) Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowej kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowania planistycznego zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej ze Starostwa Powiatowego w Płońsku.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
mgr inż. Grzegorz Nowiński