

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2021 r.

w sprawie stwierdzenia nie naruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn.zm.), Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt”, sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXIX/27/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt”, zmienionej uchwałą Nr XXXVI/4/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 16 lutego 2017 r. oraz uchwałą Nr XLVI/90/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 września 2017 r., nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

- stwierdzenia nie naruszania przez projekt "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt". ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt”.

Przyjmuje się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt”, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIX/27/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 marca 2013 r., zmienionej uchwałą Nr XXXVI/4/2017 z dnia 16 lutego 2017 r. oraz uchwałą Nr XLVI/90/2017 z dnia 28 września 2017 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn.zm.).

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod następujące funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, usług (w tym – usług publicznych), zieleni, wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych i dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz infrastruktury technicznej - wodociągi.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”.

Do czasu wejścia planu w życie na terenie objętym planem w przeważającej części obowiązywać będą jeszcze „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część II”, uchwalone w dniu 1 kwietnia 2004 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 15/XXIII/04 oraz w niewielkiej części "Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt - część IIIb", uchwalone w dniu 29 czerwca 2006 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr LV/81/06.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt” obejmuje swoimi granicami tereny położone w sołectwie Stanisławów Drugi, z wyłączeniem terenów użytków leśnych, które nie uzyskały zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Uchwalenie planu przyczyni się do wykorzystania w pełni walorów krajobrazowych oraz ekonomicznych, przy jednoczesnym uwzględnieniu wszelkich wymagań i potrzeb określonych w art. 1 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jak również innych obowiązujących w zakresie planowania przestrzennego przepisów prawa.

W toku opracowania planu przeprowadzona została analiza zgodności jego ustaleń z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”. Stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został opracowywany zgodnie z procedurą określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W trakcie przygotowywania projektu planu zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, z określeniem terminu w jakim zainteresowani mogą zgłaszać wnioski do opracowywanego projektu dokumentu.

Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2020 r. poz. 283, z późn.zm.) przeprowadzono też procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji - na obszarze planu nie określono granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planach

zagospodarowania przestrzennego województwa oraz obiektów dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn.zm) - *wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust.2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

•**wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określone zostały ustaleniami nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy;

•**walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez uwzględnienie wartościowego pod względem przyrodniczym terenu, gdyż obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi wartościami architektonicznymi, natomiast występują na nim prawne formy ochrony przyrody - położony jest w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. z dnia 16 września 1997r., Nr 43, poz. 149, ze zm.), które straciło moc z dniem wejścia w życie rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870, ze zm.). Ważne z punktu widzenia potrzeb środowiska przyrodniczego jest zachowanie w ramach nowego zagospodarowania znacznego udziału terenów biologicznie czynnych. Zgodnie z opinią organu opiniującego i uzgadniającego projekt planu, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, w przypadku zachowania odpowiednich procedur i zapisów planu zagrożenie dla środowiska powinno być niewielkie. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu nie będą miały negatywnego wpływu na ochronę przyrody ww. obszar chronionego krajobrazu oraz nie będą naruszać ograniczeń wynikających z utworzenia na tym terenie ww. formy ochrony przyrody. W ustaleniach projektu planu znajdują się zapisy wskazujące, że obszar objęty planem położony jest w granicach ww. formy ochrony przyrody, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla ochrony walorów krajobrazowych istotne jest również zachowanie użytków zielonych otaczających dolinę Kanału Bródnowskiego, stanowiących element lokalnego korytarza ekologicznego;

•**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – północno-wschodnia część obszaru planu usytuowana jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Ponadto obszar objęty planem leży nad udokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy)” o średniej głębokości ujęć 60 m, nieudokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” o średniej głębokości ujęć 160 m oraz nieudokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” o średniej głębokości ujęć 180 m. Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy *Prawo ochrony środowiska* i ustawy *o ochronie przyrody*, a także obowiązujące ustalenia planów ochrony dla form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu.

W przedmiotowym planie uregulowano kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych z dróg i działek budowlanych, w tym - wprowadzono nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych. Zgodnie z planem - rozproszanie wód opadowych i roztopowych z połączy dachowych obiektów budowlanych winno się odbywać na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub

zbiorników retencyjnych, a następnie do rowu odwadniającego, w sposób nie powodujący pogorszenia środowiska oraz wpływania na sąsiadujące nieruchomości. Wody opadowe z powierzchni dróg oraz miejsc postojowych należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego.

W planie ustalono wymóg podłączenia instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z obszaru planu do istniejącej kanalizacji przyłączonej do oczyszczalni ścieków. Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczono możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe.

W planie wskazano też dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową oraz dla terenów zabudowy usługowej.

Ponadto, plan wprowadza zakaz lokalizacji obiektów umożliwiających składowanie materiałów niebezpiecznych pożarowo tworzących strefy zagrożone wybuchem oraz stacji gazowych. Zakazuje też przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie społeczności i gminy. Plan zawiera także zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, a prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych.

Teren objęty planem wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2017 r. poz.1161, z późn.zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzją Nr 108/2019 z dnia 10 grudnia 2019 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 0,1379 ha gruntów leśnych na cele dróg publicznych klasy zbiorczej oraz drogę wewnętrzną.

W planie zostały uwzględnione warunki określone w pismach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo Nr WOOS-I.411.147.2013.DC z dnia 10 czerwca 2013 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie (pismo nr PPIS/ZNS-711/1864-17/13 z dnia 29 maja 2013 r.), w których uzgodniono zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu.

W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

•wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan miejscowy ustala ochronę zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych nr ew.: AZP 53-66/91, AZP 53-66/92 i AZP 53-66/97 w formie stref ochrony konserwatorskiej. W wyznaczonej strefie zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach strefy odbywać się winno na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze planu nie odnotowano dóbr kultury współczesnej;

•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 – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. standardy akustyczne dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych, zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie społeczności i gminy.

W celu utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane dopuszczono indywidualne ogrzewanie obiektów na paliwa - z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%. Dopuszczono też stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła i inne - z zastrzeżeniem, że stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych do środowiska. Dopuszczono także budowę i rozbudowę scentralizowanych sieci ciepłowniczych wraz z urządzeniami zasilającymi w ciepło - z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

•**walory ekonomiczne przestrzeni** – obszar opracowania leży zaledwie 2 km od miasta Legionowa oraz 20 km od centrum Warszawy. Wieś przecina droga powiatowa – ulica Wolska, stanowiąca oś Stanisławowa Drugiego. Położenie w sąsiedztwie stolicy sprawia, że jest ona głównym ośrodkiem oddziałującym na Stanisławów Drugi. Około 37% powierzchni stanowi zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Zabudowa zlokalizowana jest po obu stronach ulicy Wolskiej oraz w południowej części obszaru na terenach przylegających do wsi Grudzie, wzdłuż ulicy Łąkowej i Radosnej. Miejscowo wzdłuż głównej ulicy Wolskiej zlokalizowana jest zabudowa usługowa. Tereny usług są ściśle powiązane z terenami mieszkaniowymi. Z uwagi na bliskość Warszawy obszar planu podlega wzmożonym procesom urbanizacyjnym. Dzięki występowaniu zwartych kompleksów leśnych oraz zadrzewień wieś ta jest atrakcyjnym obszarem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, cieszącym się dużym zainteresowaniem inwestorów. Istniejąca i projektowana infrastruktura funkcjonalno-przestrzenna, w tym układ dróg, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Jednocześnie na części obszaru od strony Kanału Bródnowskiego pozostawia się funkcję przyrodniczą (teren zieleni), podnosząc jakość życia mieszkańców, a co za tym idzie walory ekonomiczne przestrzeni. Drogi prowadzone będą w większości po istniejących śladach, z poszerzeniem na terenach obecnie zajętych przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

•**prawo własności** – w procesie przygotowania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniono w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

Wskazać jednak należy, iż ustalenia planu miejscowego niewątpliwie wyznaczają sposób korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia, co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. I tak, przedmiotowy plan przewiduje ograniczenia przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej, a także w strefie bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych. Zarówno linia energetyczna, jak i rurociąg są istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, wobec tego ograniczenia w użytkowaniu terenu nie są nowymi ustaleniami planu – nie zwiększają ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Plan wyznacza również lokalizację nowych dróg wewnętrznych, co jest niezbędne do prawidłowego skomunikowania obszaru i umożliwienia dostępu do dróg publicznych;

•**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

•**potrzeby interesu publicznego** – w planie ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „Up1”, na których przeznaczenie podstawowe stanowią usługi publiczne, a przeznaczenie uzupełniające – tereny sportu i rekreacji oraz tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KDGP, KDZ i KDL, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych. Zgodnie z ustaleniami planu - tereny dróg publicznych przeznaczone są także do realizacji celów związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

•**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza teren istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, a także rurociągu przesyłowego dalekosiężnego, a w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania pozostałych terenów dopuszcza się realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji plan dopuszcza sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej stanowiącej cele publiczne, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w granicach działek budowlanych i dróg;

•**zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad

przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniona została na stronie internetowej gminy Nieporęt, w sposób pozwalający na zidentyfikowanie położenia i przeznaczenia danej nieruchomości w projekcie planu;

•zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXIX/27/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt” Rada Gminy Nieporęt podjęła w dniu 25 marca 2013 r. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Nieporęt kolejno:

-ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,

-rozpatrzył złożone wnioski,

-sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

-uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie:

Od 10 lutego do 10 marca 2020 r., a w dniu 2 marca 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

Od 12 października do 10 listopada 2020 r., a w dniu 19 października 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-wyzaczył termin do 24.03.2020 r. (w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu) oraz do 25.11.2020 r. (w okresie drugiego wyłożenia projektu planu), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas dwóch wyłożeń do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego wniesiono 18 uwag. W wyniku rozpatrzenia przez Wójta Gminy Nieporęt – 8 uwag zostało uwzględnionych, 3 uwagi zostały odrzucone, a 7 uwag zostało uwzględnionych w części. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

•potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zgodnie z ustaleniami planu ustala się podłączenie instalacji wodociągowej zasilającej nowo projektowane tereny do wodociągu działającego na bazie istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody. Dla nieruchomości, które usytuowane są poza zasięgiem sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody. Plan nakazuje zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej. Plan ustala też przekrój dla sieci wodociągowej – nie mniej niż 40 mm, a przekrój dla sieci wodociągowej wykorzystywanej dla celów ppoż. – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym wnioski zgłaszane do projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego w dniu 09.06.2011 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej, tj. prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granice działki, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez „utrwalenie” istniejących już sieci dróg publicznych. Układ dróg publicznych wraz z dojazdami zapewniają nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

W interesie publicznym jest również pozostawienie dotychczasowej funkcji zieleni dla terenów części obszaru przy Kanale Bródnowskim, na której dopuszcza się też m.in. budowę i utrzymanie ścieżek oraz budowę i utrzymanie chodników lub ciągów pieszo-rowerowych.

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

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny częściowo już zabudowane - stanowi częściowo zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Zabudowa zlokalizowana jest po obu stronach ulicy Wolskiej oraz w południowej części obszaru na terenach przylegających do wsi Grudzie, wzdłuż ulicy Łąkowej i Radosnej. Istniejący układ komunikacyjny został uzupełniony o drogi wewnętrzne, w celu obsłużenia całego terenu objętego planem. Dla zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały ustalono minimalne wskaźniki dla miejsc do parkowania. Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ocena aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Nieporęt, przyjęta uchwałą Nr LVII/123/2010 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 listopada 2010 r. wykazała, że obowiązujące w obszarze objętym planem plany miejscowe są częściowo nieaktualne. Tym samym uznano, że przystąpienie (na podstawie uchwały Rady Gminy Nieporęt Nr XXXIX/27/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 marca 2013 r) do opracowania przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego było zasadne. Natomiast ocena aktualności studium i planów miejscowych, przyjęta uchwałą Nr XLIV/64/2017 z dnia 29.06.2017 r., wykazała potrzebę kontynuacji prac nad opracowywaniem przedmiotowego planu. Tym samym uznano, że prace nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zapoczątkowane uchwałą z dnia 25 marca 2013 r., są zasadne i należy dążyć do uchwalenia planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku opracowywania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Źródłem wpływów dla budżetu Gminy będzie:

- wzrost podatków od nieruchomości gruntowych,
- dochody z podatku od budynków,
- dochody z tytułu opłaty adiacenckiej w związku z budową infrastruktury technicznej,
- dochody z tytułu opłaty adiacenckiej w związku z podziałem nieruchomości,
- wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- dochody z tytułu opłaty planistycznej.

Zgodnie ze sporządzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu – prognozuje się nieznaczny zysk związany z wprowadzeniem planu w życie. Wskazane w opracowaniu koszty i wpływy nie wystąpią natychmiast i skutki finansowe mogą być odczuwalne w dużo szerszej perspektywie czasowej (np. 5-10 lat). Wpływ do budżetu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można spodziewać się w terminie do pięciu lat od dnia wejścia planu w życie.

Szacowany wpływ z obszaru objętego planem będzie związany głównie z wpływami z opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno-prawnych. Najbardziej istotnymi wydatkami gminy będą koszty uzbrojenia terenu, w tym budowa infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego; podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy, która jest zgodna z przyjętymi założeniami polityki przestrzennej wyrażonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt” przedłożony do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, a uwzględniając wymagania ochrony środowiska tworzy podstawę do realizacji celu, jakim jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój gminy.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Wójt Gminy Nieporęt przedstawia Radzie Gminy Nieporęt projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt” powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru, a w rezultacie – do aktywizacji procesów inwestycyjnych na przedmiotowym terenie i polepszenia sytuacji mieszkaniowej właścicieli nieruchomości.

Do przygotowywania projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami, w tym przepisami:

- art. 46 i art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283, z późn.zm.) - *Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty: (...) planów zagospodarowania przestrzennego (...). Organ opracowujący projekt dokumentu, o którym mowa w art. 46 lub 47, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko;*

- art. 72 ust. 1–5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn.zm.) – *W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (...). W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego*

województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

- art.17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.

Na Sesję Rady Gminy przedkłada się również projekt uchwały w sprawie stwierdzenia nie naruszenia przez projekt planu ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego w dniu 9 czerwca 2011 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż w Studium obszar objęty opracowaniem planu w przeważającej części stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, w tym - usług publicznych. Porównanie planowanych do wprowadzenia w nowym planie rozwiązań planistycznych wykazuje, iż nie naruszają one ustaleń Studium, co pozwala uznać, iż nowy plan będzie realizował kierunki rozwoju i kształtował obszar w zakresie struktury przestrzennej, zgodnie z polityką zawartą w Studium. Uchwalenie planu przyczyni się do uporządkowania istniejącej zabudowy i systemu komunikacji drogowej oraz wyznaczenia nowych terenów pod inwestycje, w tym – pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy jednoczesnym zachowaniu elementów przyrodniczych, chroniąc w maksymalnym stopniu wartości kulturowe i krajobrazowe obszaru.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Nieporęt niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przygotował: M.Czerski