

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2021 r.

w sprawie stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A” 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 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.), Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A”, sporządzony na podstawie uchwały Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r., zmienionej uchwałą Nr XV/81/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 10 października 2019 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

do projektu uchwały w sprawie stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”.

Przyjmuje się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego - Pilawa, w gminie Nieporęt – część A”, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r., zmienionej uchwałą Nr XV/81/2019 z dnia 10 października 2019 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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 rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. Wstęp

Do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt” oraz uchwałą Nr XV/81/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 10 października 2019 r., zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”.

Na obszarze objętym planem obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa w gminie Nieporęt”, uchwalony uchwałą Nr 49/LVI/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 czerwca 1998 r.

Obszar opracowania planu, o powierzchni 4,667 ha, położony jest nad południowym brzegiem Jeziora Zegrzyńskiego, w północnej części gminy Nieporęt, na terenie sołectwa Białobrzegi. Od północnego zachodu jego granicę stanowią wody Jeziora Zegrzyńskiego, którego pas przybrzeżny włączony jest do obszaru planu. Na południu obszar opracowania planu graniczy z terenami leśnymi oraz terenem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej, od wschodu z zabagnionym terenem leśnym. Północną granicę stanowi droga dojazdowa do dawnego hotelu „Mazowsze”, przebiegająca przez zalesiony teren wydmowy i stanowiąca powiązanie obszaru opracowania z drogą powiatową nr 4303W Białobrzegi – Beniaminów (ul. Wojska Polskiego).

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie terenów związanych z ruchem turystycznym w pobliżu Jeziora Zegrzyńskiego. W niewielkiej odległości funkcjonują dwa porty – Pilawa i Nieporęt. Branża turystyczna jest rozwinięta na wysokim poziomie – stworzono warunki do uprawiania sportów wodnych a od strony południowo-zachodniej zlokalizowane są otwarte kąpieliska.

Centralną część obszaru planu zajmował ośrodek wypoczynkowy „Mazowsze”, który sąsiedował z plażą. Zabudowania ośrodka zostały w całości zlikwidowane, pozostała po nich niezabudowana i niezagospodarowana przestrzeń, podlegająca sukcesywnej degradacji i negatywnie wpływająca na otoczenie.

Celem sporządzanego planu jest dostosowanie zapisów planu obowiązującego do zmieniających się przepisów prawnych oraz do nowych realiów społecznych i gospodarczych, związanych głównie ze wzmożonym ruchem turystycznym w okolicach Zalewu Zegrzyńskiego, a także, przede wszystkim, określenie

sposobu zagospodarowania terenów po dawnym ośrodku wypoczynkowym „Mazowsze”, zgodnie z istniejącym zapotrzebowaniem oraz predyspozycjami przedmiotowego obszaru.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, uchwalonym uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r. obszar opracowania planu znajduje się w obrębie terenów elementarnych: tereny usług turystyki i rekreacji oraz wody powierzchniowe. Tereny te zostały określone w Studium jako „tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, predysponowane do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych”. Na terenach usług turystyki i rekreacji Studium ustala jako zabudowę podstawową: „szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności - hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, gastronomiczne. Planowane na obszarze opracowania planu funkcje są zgodne z polityką przestrzenną Gminy Nieporęt.

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

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego uwzględnia funkcje, jakie obszar opracowania planu pełnił w przeszłości, jego predyspozycje, wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego oraz rozległych terenów leśnych a także zagospodarowanie terenów w bliższym i dalszym otoczeniu. Funkcja terenu (teren zabudowy usług turystyki) nie uległa zmianie w porównaniu z planem obowiązującym.

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zasad kształtowania elewacji budynków oraz kolorystyki dachów, ustalenia dotyczące elementów małej architektury i ogrodzeń a także ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad rozmieszczania reklam i szyldów.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Większa część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującej „wybrane tereny miast i wsi oraz obszary o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadającym szczególne wartości przyrodnicze”. Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru opracowania planu, głównie sąsiedztwo rozległych terenów leśnych oraz Jeziora Zegrzyńskiego wymagać będą szczególnej dbałości przy kształtowaniu nowych inwestycji.

Za najkorzystniejsze obszary krajobrazu, cechujące się harmonią, złożonością, ilością planów strukturalnych i brakiem konfliktów uznać można tereny wzdłuż brzegu Jeziora Zegrzyńskiego wraz z zadrzewionymi obszarami z nimi sąsiadującymi. Wysoką wartość dla krajobrazu przedstawiają wody Jeziora Zegrzyńskiego oraz widoczna w tle zalesiona część wydmy, znajdującej się od strony południowej obszaru opracowania.

Negatywne oddziaływanie na krajobraz wykazują natomiast miejsca wcześniejszej lokalizacji budynków ośrodka wypoczynkowego „Mazowsze”.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru opracowania planu zostały wzięte pod uwagę przy formułowaniu ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Sporządzony plan miejscowy, którego celem jest stworzenie możliwości powstania nowej zabudowy i zagospodarowania obecnie opuszczonego i zaniechanego terenu po zlikwidowanym ośrodku wypoczynkowym „Mazowsze” będzie szansą na poprawę nie tylko jego wykorzystania, ale i podkreślenie wartości krajobrazowych obszaru.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar opracowania planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a jego część znajduje się w Strefie Ochrony Urbanistycznej WOCHK. Ponadto obszar objęty planem leży w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy) oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”. W związku z powyższym w planie uwzględniono konieczność szczególnej ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, m. in. poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących zabezpieczenie warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem oraz niedopuszczenie na terenie zabudowy usług turystyki użytkowania mogącego

zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne. Ponadto na obszarze opracowania planu nie dopuszczono usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar opracowania planu nie obejmuje obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast w jego granicach znalazły się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Ponieważ w granicach obszaru opracowania planu znajdują się tereny lasów, konieczne było uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wg ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). Wnioskiem o zgodę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne objęto grunty o łącznej powierzchni 1,6201 ha. Zgodę tę uzyskano decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 4/2021 z dnia 20 stycznia 2021 r. Obszar opracowania planu nie obejmuje gruntów rolnych.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* zakres i stopień szczególowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legionowie oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania planu ustalono ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-66/60.

W strefie tej obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Dla terenu zabudowy usług turystyki obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

Konieczność uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wskazano w ustaleniach ogólnych planu, w przepisach dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących głównie place i promenady wzdłuż nabrzeży oraz teren zieleni urządzonej w północnej części obszaru opracowania planu.

Potrzeby te uwzględniono ponadto wskazując na konieczność uwzględnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

W ustaleniach szczegółowych opracowywanego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usług turystyki mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Temat ten został uwzględniony w prognozie skutków finansowych, sporządzonej dla przedmiotowego planu.

2.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do spółki z o. o. oraz do Gminy Nieporęt.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Teren objęty planem nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z powyższym przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem Państwa, nie ma też na nie wpływu.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w ustaleniach ogólnych planu a także uwzględniono je w ustaleniach szczegółowych dla terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej, tj. terenu zieleni urządzonej ZP a także dla przestrzeni ogólnodostępnych wzdłuż nabrzeży w obrębie terenu UT i przestrzeni ogólnodostępnej w obrębie terenu KDW, stanowiącego dojazd do terenu UT.

Ustalenia planu rozstrzygają ponadto o zasadach i sposobie lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego a także ustalają szczegółowe zasady zagospodarowania dla terenu zieleni urządzonej.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej głównie w liniach rozgraniczających istniejącej drogi wewnętrznej.

Dopuszcza się ponadto prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów oraz pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania przedmiotowego planu zapewniona została jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została ogłoszona w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Gminy Nieporęt oraz na tablicy ogłoszeń.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono również właściwe do uzgadniania i opiniowania organy i jednostki. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski zawiadomionych instytucji. W wyniku podjęcia przez Radę Gminy Nieporęt uchwały Nr XV/81/2019 z dnia 10 października 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”, obszar planu został podzielony na dwie części. Do obszaru określonego jako część A, objętego niniejszą uchwałą, nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

Po sporządzeniu projektu przedmiotowego planu, uzyskaniu opinii i pozytywnych uzgodnień oraz sporządzeniu innych dokumentów wymaganych prawem, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 czerwca 2021 r. do 5 lipca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nieporęt. Informacja o miejscu i terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz terminie i zasadach składania uwag do planu, została podana na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt, w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Nieporęt. W terminie wyłożenia projektu planu był on również dostępny na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami zorganizowana została w dniu 21 czerwca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nieporęt.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę.

2.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Do sporządzenia przedmiotowego planu przystąpiono, poza przesłankami wymienionymi w pkt 1, również ze względu na zainteresowanie inwestorów terenami, na których zlokalizowane były niegdyś ośrodki wypoczynkowe a obecnie, po ich likwidacji, niezainwestowanymi i niewykorzystywanymi. Tereny te zachowały swój potencjał jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, ze względu na niezwykle atrakcyjne położenie w sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego oraz rozległych terenów leśnych oraz ze względu na ich bardzo korzystne skomunikowanie.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski od zawiadomionych instytucji, natomiast do obszaru, objętego niniejszym planem miejscowym, nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego uwzględniają interes publiczny, głównie poprzez wyznaczenie terenu zieleni ogólnodostępnej w północnej części obszaru opracowania oraz zabezpieczając przestrzenie ogólnodostępne jak place czy promenady wzdłuż nabrzeży oraz przestrzenie ogólnodostępne w obrębie drogi wewnętrznej. Ponadto plan zawiera ustalenia dotyczące lokalizowania sieci infrastruktury technicznej.

Ochrona interesów osób prywatnych została zapewniona poprzez uwzględnienie przy ustalaniu granic poszczególnych terenów przebiegu granic działek należących do tej grupy właścicieli.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach sporządzonej do projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym wykazano, że w wyniku realizacji zapisów uchwały nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na środowisko. Ponadto realizacja zapisów planu przyczyni się do zahamowania postępującej obecnie degradacji obszaru i prowadzić będzie do jego uporządkowania i podkreślenia jego walorów krajobrazowych. Nowe inwestycje mają szansę pobudzić gospodarkę Gminy, co przy założeniach planu, minimalizujących szkody dla środowiska jest zgodne z założeniami zrównoważonego rozwoju.

2.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: (...)

Obszar opracowania planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Od strony wschodniej przylega do niego droga powiatowa nr 4303W Radzymin – Beniaminów – Nieporęt (w ciągu ulicy Wojska Polskiego), łącząca się z drogą wojewódzką nr 631 Nowy Dwór Mazowiecki – Zegrze – Nieporęt – Marki – Warszawa (ul. Zegrzyńska). Drogi te zapewniają połączenie nie tylko z licznymi miejscowościami w okolicy Nieporętu ale i z Warszawą.

Wzdłuż ul. Wojska Polskiego kursują linie autobusowe, przystanek autobusowy znajduje się w stosunkowo niewielkiej odległości od zjazdu z drogi KDW, należącej do obszaru opracowania planu, na ul. Wojska Polskiego – zapewnione są zatem dobre warunki do korzystania z publicznego transportu.

Ponadto w ciągu ul. Wojska Polskiego przebiegają szlaki rowerowe: Żółty Rowerowy Szlak Nieporęcki oraz Niebieski Szlak Rowerowy Velomazovia (Trasa Liwecka).

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Na podstawie wykonanej w 2010 r. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nieporęt Rada Gminy Nieporęt stwierdziła uchwałą Nr LVII/123/2010 z dnia 4 listopada 2010 r. częściową nieaktualność 12 planów, w tym między innymi obowiązującego na obszarze opracowania niniejszego planu –

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa”, uchwalonego uchwałą Nr 49/LVI/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 czerwca 1998 r. Częściową nieaktualność planów stwierdzono w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów działek i standardów zabudowy oraz ze względu na brak obowiązkowych ustaleń wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także niezgodność z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, na podstawie wykonanej w roku 2017 nowej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nieporęt - Rada Gminy Nieporęt stwierdziła uchwałą Nr XLIV/64/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt oraz 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym również „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”. Dla objętego projektem tego planu terenu nie jest konieczne wcześniejsze uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu gminy, związane głównie ze zwiększonymi podatkami od nieruchomości (gruntów oraz budynków). W przypadku zbycia działki znajdującej się w obrębie terenu UT w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie planu, zajdzie konieczność uiszczenia przez właściciela gruntu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem m. p. z. p.

W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu komunikacji, inżynierii oraz infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – Wójt Gminy Nieporęt przedstawia Radzie Gminy Nieporęt projekt planu miejscowego.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego - Pilawa, w gminie Nieporęt – część A” 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.

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 2021 r. poz. 247, 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 (Dz. U. z 2021 r. poz.741, z późn.zm.) - *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 nienaruszania 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 usług turystyki oraz w części teren wód powierzchniowych. 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.

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

Przygotował: M.Czerski