

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NIEPORĘT**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w gminie Nieporęt”**

Na podstawie art.15 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn.zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.), Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.**Przystąpić do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w gminie Nieporęt”.

2. Granice obszaru objętego projektem planu, o którym mowa w ust. 1, przedstawia załącznik graficzny, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały i jej integralną część.

3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, wykonana przez Wójta Gminy, stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

grunty wsi STANISŁAWÓW II

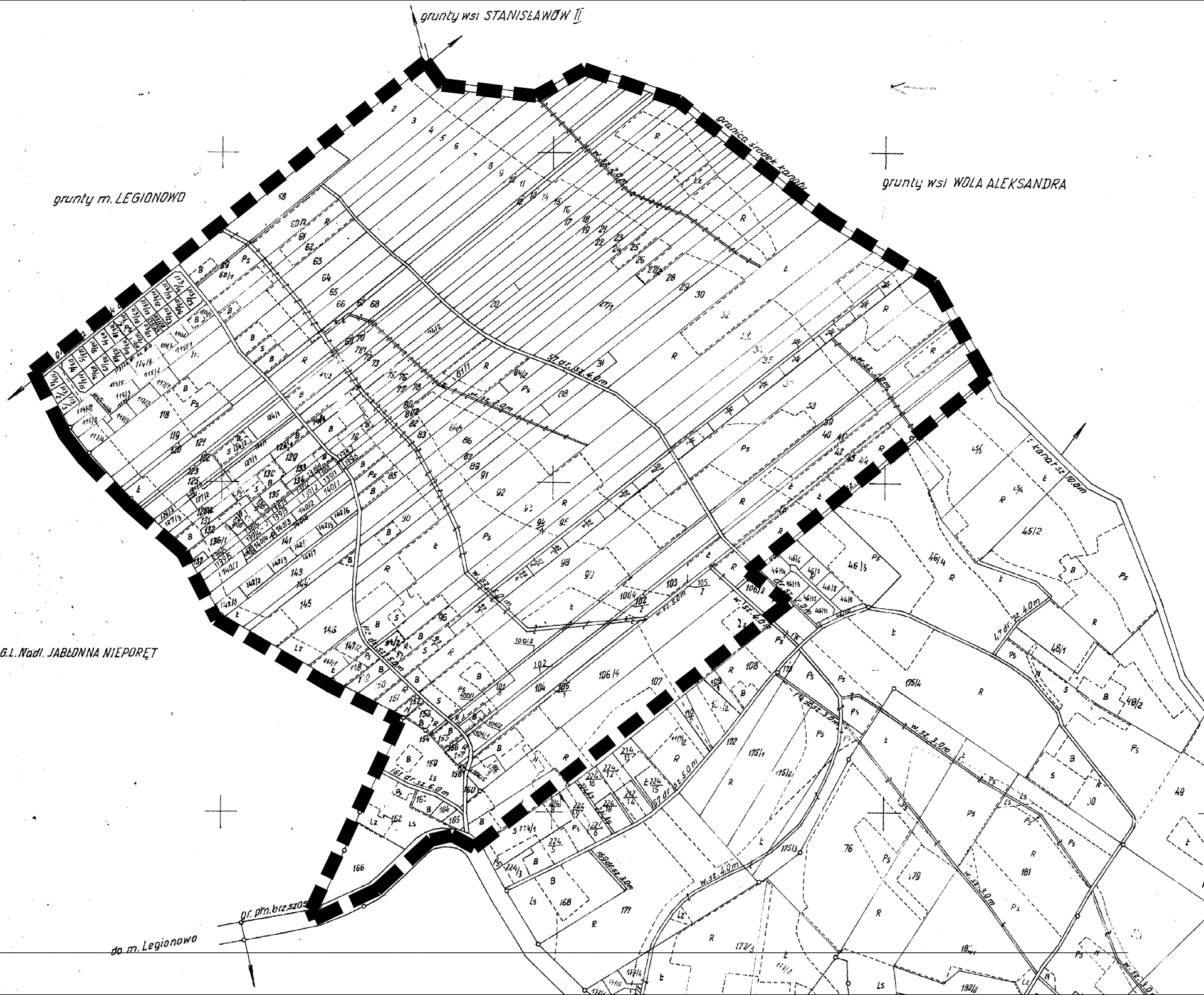
grunty m. LEGIONOWO

grunty wsi WOLA ALEKSANDRA

P.G.L. Nadl. JABŁONNA NIEPOREĆ

do m. Legionowo

Projekt



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....2021 r.

### **Analiza dotycząca zasadności przystąpienia**

#### **do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w gminie Nieporęt” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”**

##### **1. Podstawa prawna**

Podstawę prawną przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w gminie Nieporęt” oraz dokonania oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.). Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 5 cyt. wyżej ustawy - przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu *wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.*

##### **2. Cel opracowania**

Celem niniejszego opracowania jest:

- 1) wykazanie zasadności sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w gminie Nieporęt”,
- 2) wykazanie, iż przewidywane w planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”.

##### **3. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu**

Na terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Objazdowej, w gminie Nieporęt” obowiązują „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. Obszar objęty powyższym planem stanowi w rejonie ulicy Głównej teren zabudowy wiejskiej mieszanej o symbolu w planie ROM i w niewielkiej części w rejonie ulicy Orzechowej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie M. W zdecydowanej większości obszaru objętego opracowaniem dominują tereny upraw rolnych i użytków zielonych bez prawa zabudowy o symbolu w planie „RP,RZ” . Ponadto część terenu w rejonie linii wysokiego napięcia 110 kV nie jest objęta żadnym obowiązującym planem (dawny teren korytarza trasy Olszynki Grochowskiej).

W odniesieniu do przedmiotowego obszaru właściciele nieruchomości wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu ich działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w uzasadnieniu podając, iż w obszarze tym na sąsiednich działkach wrywkowo wyznaczone są już tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istotną kwestią jest też wyznaczenie właściwego układu komunikacyjnego dla nowej zabudowy, a przede wszystkim szczegółowe ustalenie linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej ulicy Głównej. Obecnie obowiązujący plan ogólny ustala szerokość drogi na 12 m ale nie uwzględnia faktu, że przedmiotowa droga jest już w większości zabudowana i nie ma możliwości uzyskania takiej szerokości na całej jej długości.

W wyniku zmiany obowiązującego aktualnie planu ogólnego zwiększy się areal terenów z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W nowym planie ustalone zostaną normy w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, standardy w zakresie rodzaju zabudowy oraz w parametrach technicznych zabudowy; wprowadzona zostanie spójna kolorystyka i formy architektoniczne. Istotne jest przy

tym, iż ustalenia nowego planu dostosowane będą do obowiązujących przepisów prawnych, w tym - w zakresie stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy zapisywaniu ustaleń planów.

W nowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym w większej skali, możliwe będzie zagospodarowanie terenów w sposób bardziej kontrolowany, a nie jak dotychczas w przypadkowych miejscach, natomiast wprowadzenie bardziej szczegółowych ustaleń wpłynie pozytywnie na poprawę ładu przestrzennego i bardziej zrównoważony rozwój tej części gminy.

Powyższe zmiany w ustaleniach dotychczas obowiązującego planu ogólnego przyczynią się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni, co do kierunków i zasad zagospodarowania terenu, jak też do wzrostu wartości ich nieruchomości

#### **4. Porównanie przewidywanych rozwiązań w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w gminie Nieporęt” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu wójt (burmistrz albo prezydent miasta) winien ocenić zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonym w dniu 09.06.2011 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011 przedmiotowy obszar stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pozostałej części – tereny lasów oraz tereny rolnicze o walorach ekologicznych. 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.

#### **5. Ostateczne ustalenia i wnioski.**

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest celowa i uzasadniona, jak również nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”. Uzasadnia to potrzebę podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej w gminie Nieporęt”.

Przygotowała: M. Czerski