

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Katy Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, 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:

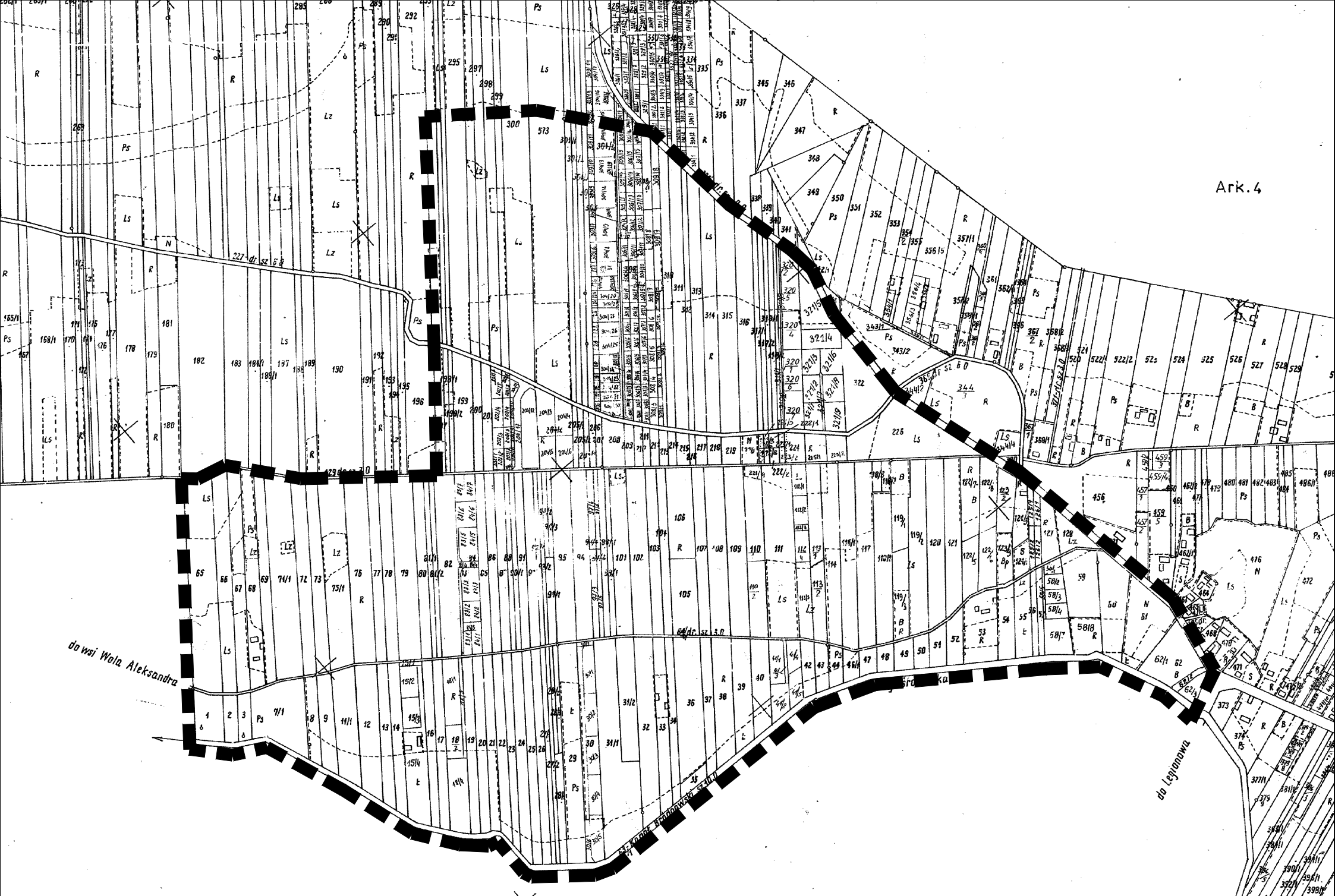
§ 1. 1. 1. Przystąpić do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Katy Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, w gminie Nieporęt”.

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.



do wsi Wola Aleksandra

do Legionowa

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 Katy Węgierskie – rejon ulicy Akacyjowej i ulicy Bagiennej, 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 Katy Węgierskie – rejon ulicy Akacyjowej i ulicy Bagiennej, 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 Katy Węgierskie – rejon ulicy Akacyjowej i ulicy Bagiennej, 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 Katy Węgierskie – rejon ulicy Akacyjowej i ulicy Bagiennej, w gminie Nieporęt” obowiązują 3 plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Katy Węgierskie część I, uchwalony uchwałą Nr 42/IX/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 02 czerwca 2003 roku; Obszar objęty planem stanowi w większości różne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MN,U, MNr czy MN,Ls (z usługami towarzyszącymi, zabudowa rezydencjonalna czy zabudowana na działkach leśnych) jak również tereny zabudowy usługowej o symbolu w planie U i U,MN oraz tereny rolne o symbolu w planie R. Plan wykonany w skali 1:1000;
- 2) 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 części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie M w części tereny gospodarki leśnej o symbolu w planie R oraz w części teren usług sportu o symbolu w planie US. Plan wykonany w skali 1:10000;
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Katy Węgierskie część II, uchwalony uchwałą Nr XXX/106/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 listopada 2004 roku. Obszar objęty planem stanowi niewielki fragment zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie MN. Plan wykonany w skali 1:1000.

W odniesieniu do przedmiotowego obszaru właściciele nieruchomości wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu ich działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w szczególności na terenach dotychczas wskazywanych jako tereny usługi sportu, a które wyznaczone zostały w studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy jako tereny zabudowy mieszkaniowej. Istotną kwestią jest też wnioskowana przez właścicieli działek konieczność korekty układu komunikacyjnego dla nowej zabudowy, a przede wszystkim szczegółowe ustalenie linii rozgraniczających dla istniejącej drogi powiatowej ulicy Akacyjowej jak i dla dróg gminnych: ulicy Bagiennej i ulicy Opal. Obecnie obowiązujący plan ogólny ustala szerokość dla drogi powiatowej na 15 m, a dla drogi gminnej ulicy Bagiennej na 12 m.

W wyniku zmiany obowiązujących aktualnie planów, a w szczególności planu ogólnego zwiększy się areal terenów z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W nowym planie miejscowym ustalone i ujednoczone zostaną normatywy w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, standardy w zakresie rodzaju zabudowy oraz parametry techniczne dla nowej 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 Katy Węgierskie – rejon ulicy Akacyjowej i ulicy Bagiennej, 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 zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych. 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 Katy Węgierskie – rejon ulicy Akacyjowej i ulicy Bagiennej w gminie Nieporęt”.