

Uchwała Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia

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

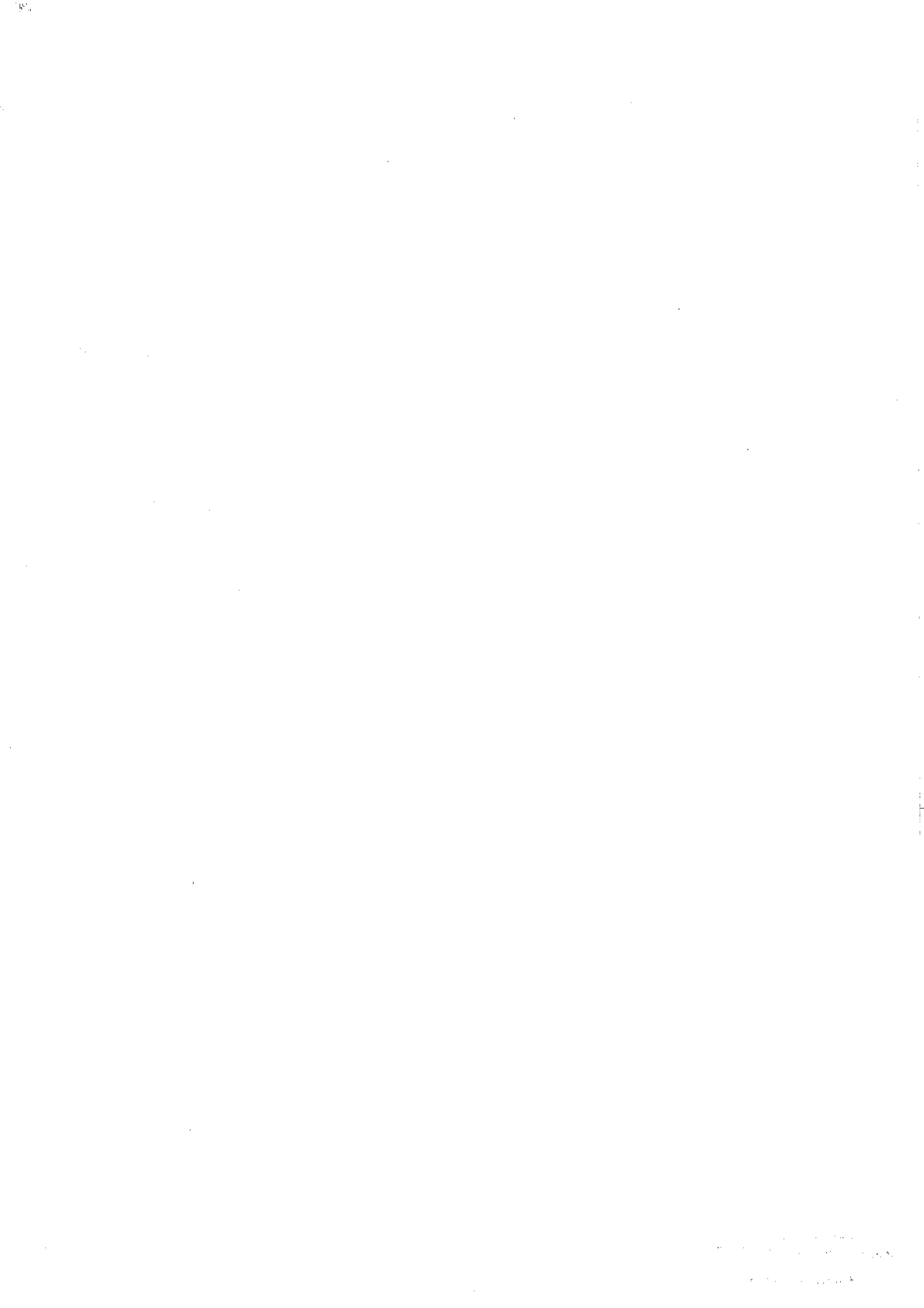
Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 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., w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 marca 2021 r., znak WNP-I.4131.42.2021.AK, 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.

Nieporęt, dnia 15 maja 2022 r.



Uzasadnienie
do uchwał Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

- **stwierdzenia nienaruszania 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. Niniejszy dokument sporządzony jest w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 marca 2021 r. oznaczonego symbolem WNP-I.4131.42.2021.AK., potwierdzonego wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 października 2021 r. o sygnaturze akt: VII SA/Wa 995/21 o oddaleniu skargi na przedmiotowe rozstrzygnięcie.

W zakresie objętym aktem planistycznym znajdują się wyłącznie tereny MN9 i MN10, których dotyczyło rozstrzygnięcie nadzorcze. Na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponawia się czynności w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu studium lub planu z przepisami prawnymi.

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 2022 r. poz. 503).

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt” obejmuje obszar działki ewid. nr 65/2 i 65/9 oraz część działki ewid. nr 65/10 do granic użytku leśnego, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jego głównym celem 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 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. W pozostałej części terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planu przyczyni się do zagospodarowania terenów przy wykorzystaniu walorów krajobrazowych, 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.

Projekt planu został opracowywany zgodnie z procedurą określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Dotychczas przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych nie ulegają zmianie merytorycznej.

W planie nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak ich występowania.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) - *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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**
 - a) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,
 - b) na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,
 - c) ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają sytuowanie obiektów, które znacząco oddziaływałyby na krajobraz, jednocześnie zapewniając racjonalne zagospodarowanie terenu;
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**
 - a) obszar planu objęty jest formą ochrony przyrody - położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ważne z punktu widzenia potrzeb środowiska przyrodniczego jest zachowanie w ramach nowego zagospodarowania znacznego udziału terenów biologicznie czynnych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu nie będą miały negatywnego wpływu na ochronę przyrody ww. obszaru 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,
 - b) 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,

- c) w 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 splotem wód opadowych i roztopowych. Zgodnie z planem - rozproszanie wód opadowych i roztopowych z połączonych obiektów budowlanych winno się odbywać na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a następnie do rowu odwadniającego, w sposób niepowodujący 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.

Teren planu objęty jest zgodami indywidualnymi na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, a sposób zagospodarowania nieruchomości uwzględnia warunki w nich określone.

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** – w granicach planu miejscowego nie ustala się ochrony zabytków w tym zabytków archeologicznych z uwagi na brak ich występowania. W obszarze planu nie odnotowano również występowania 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** – ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym przygotowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, w tym dopuścić 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. 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. 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. W planie ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu;
- **prawo własności** – w procesie przygotowania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w trakcie którego stworzono możliwość składania uwag dla zainteresowanych osób. Wskazać należy, iż ustalenia planu miejscowego niewątpliwie wyznaczają możliwy 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;
- **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 nie ustala się terenów zabudowy usługowej, a jedynie wskazuje się tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, która umożliwi rozbudowę bazy mieszkaniowej, zachowanie porównywalnej gęstości zabudowy oraz umożliwi racjonalne gospodarowanie gruntami;
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan umożliwi rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb, a kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci;
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – całość procedury była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w niezbędnym zakresie. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniona została na stronie internetowej gminy Nieporęt, w sposób pozwalający na zidentyfikowanie położenia i przeznaczenia danej nieruchomości w projekcie planu. W stosunku do powyższego planu:
 - ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożono ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 23 marca do 20 kwietnia 2022 r., a w dniu 14 kwietnia 2022 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - wyznaczono termin do 05.05.2022 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

W ustalonych terminach do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **nie wpłynęły żadne uwagi**. 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.

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. Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób stanowiący uzupełnienie istniejącej zabudowy, dopuszczono sytuowanie zabudowy w niewielkim procencie w stosunku do powierzchni działki, a wyznaczony obszar z uwagi na położone w pobliżu istniejącego układu komunikacyjnego wymaga stosunkowo niewielkich nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury technicznej.

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:

Wykonana w trakcie procedury prognoza skutków finansowych dla całego obszaru objętego pierwotną uchwałą prognozuje zysk związany z wprowadzeniem ustaleń planu w

życie. W opracowanej prognozie skutków finansowych szacunkowo określono, jakimi kosztami inwestycji może zostać obciążony budżet Gminy Nieporęt w przypadku realizacji ustaleń planu. Podjęto również próbę oszacowania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Przedmiotowy projekt uchwały planu miejscowego jest fragmentem już uchwalonego planu miejscowego, który został objęty rozstrzygnięciem nadzorczym, o którym mowa w akapicie pierwszym uzasadnienia. Wskazane w pierwotnym opracowaniu koszty i wpływy nie wystąpią natychmiast i skutki finansowe mogą być odczuwalne w dużo szerszej perspektywie czasowej (np. 5-10 lat). Zwraca się uwagę, że wpływ do budżetu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można spodziewać się w terminie do pięciu lat od dnia wejścia ustaleń zmiany w życie. W bilansie założono pełny wpływ opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W prognozie założono również pełne uzbrojenie terenu, w tym budowę infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, utwardzonych dróg z obustronnym chodnikiem i odwodnieniem powierzchni utwardzonych oraz sieci elektroenergetycznej. Są to zadania własne gminy. Część z tych inwestycji nie obciąża bezpośrednio budżetu gminy, a budowa sieci elektroenergetycznej jest realizowana przez spółki skarbu państwa. Niemniej prognoza skutków finansowych winna przewidywać koszt budowy takiej infrastruktury. Przekazanie budowy infrastruktury spółkom celowym powoduje, że budżet gminy nie jest bezpośrednio obciążony kosztami uzbrojenia terenu.

Prognozowany poziom wydatków i wpływów może być obciążony dużym błędem ze względu na zmienność uwarunkowań w czasie oraz wydarzeń losowych wpływających na sytuację ekonomiczną gminy jak i w kraju. Prognoza ma wskazać finansowe problemy, na które mogą natrafić realizatorzy planu jak i być wskazówką objęcia kierunków polityki finansowania inwestycji.

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 2021 r. poz. 1973, 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 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 stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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. Uchwalenie planu przyczyni się do uporządkowania zabudowy w tym obszarze 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.

Nieporęt, dnia 25 maja 2022 r.

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego
Maciej Ożerski

