

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXV/15/2021 z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt oraz stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., Rada Gminy Nieporęt uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu wyznaczają granice działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt.

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak przesłanek merytorycznych i formalnych w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 10°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m;
- 3) **obszarze obowiązkowego zagospodarowaniem zielenią** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, z przewagą zieleni zimozielonej, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdu i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług sportu (w tym korty tenisowe), turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, niepubliczne placówki oświatowe i opiekuńcze, publiczne placówki oświatowe i opiekuńcze, z wyłączeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami; 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;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszar obowiązkowego zagospodarowaniem zielenią;
- 5) wymiarowanie w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem identyfikacyjnym terenu.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu, dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu**

§ 7. 1. W obszarze planu, w zakresie ochrony środowiska ustala się

- 1) ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości, w szczególności przez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania;
- 2) konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie;
- 2) przy planowaniu i realizacji inwestycji obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 4.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.**

§ 8. Obszar planu położony jest w całości, w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”; obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie inwestycji w sposób zabezpieczający zanieczyszczenie wód podziemnych.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 750m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do wydzieleń dla infrastruktury technicznej oraz dróg.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oraz powiązanie z układem komunikacyjnym poprzez ul. Kwiatową, zlokalizowaną bezpośrednio poza granicą opracowania planu.

2. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nie wskazanych na rysunku planu, których szerokość nie może być mniejsza niż 6 m.

3. W zakresie miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla obiektów i lokali handlowych i usługowych nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla obiektów i lokali gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla pozostałych usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

§ 11. 1. Ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną.

2. Dopuszcza się remonty, przebudowę, zmiany przebiegu oraz likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się uwzględnienie warunków wzajemnego usytuowania sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

5. Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na 15 m, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2.

§ 12. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje dostawa wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem wymogów lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 13. 1.** W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  60 mm,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

**§ 14.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 15. 1.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia.

2. Dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej do 50 kW, z zastrzeżeniem par 11 ust. 4.

**§ 16. 1.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia.

2. Dopuszcza się budowę sieci gazowej o min.  $\varnothing$  32, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17. 1.** W zakresie energii cieplnej ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin.

2. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy cieplnej do 100 kW, z zastrzeżeniem par 11 ust. 4.

**§ 18. 1.** W zakresie telekomunikacji - ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

2. Dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50 m.

**§ 19.** W zakresie gospodarowania odpadami: ustala się zbieranie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązuje w gminie.

## **Rozdział 8.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 20.** Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów ofunkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi;
- 2) parking dla obsługi funkcji usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów i dojść;
- 3) miejsc postojowych, parkingów;
- 4) budynków gospodarczych i garaży;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) obiektów małej architektury.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zabudowa wolno stojąca;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz urządzenia obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią, o szerokości 4m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 1,0;
- 5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych – 12m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - b) dachy płaskie lub łukowe;
- 9) nakaz stosowania dachówki ceramicznej, bitumicznej, blachodachówki lub materiałów dachówkopodobnych w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;
- 10) dopuszcza się blachę na rąbek w kolorach określonych w pkt 9;
- 11) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji takich, jak: tynk, cegła i okładzina ceramiczna w kolorach: białym, żółtym, czerwonym, brązowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych oraz kamień;
- 12) zakaz stosowania:

a) od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połąci dachu,

b) listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) bezpośrednia z drogi publicznej zlokalizowanej bezpośrednio poza granicą opracowania planu – ul. Kwiatowej;

2) dopuszcza się dojazdy.

4. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 750m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

**§ 22.** Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20%.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

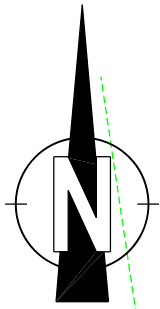




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁKI EWID. NR 11/28, POŁOŻONEJ W MICHAŁOWIE-GRABINIE, GM. NIEPORĘT

## RYSUNEK PLANU

0 10 50 100 Skala 1:1000



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .../.../2022  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia ..... 2022 roku

LEGENDA :

USTALENIA PLANU:

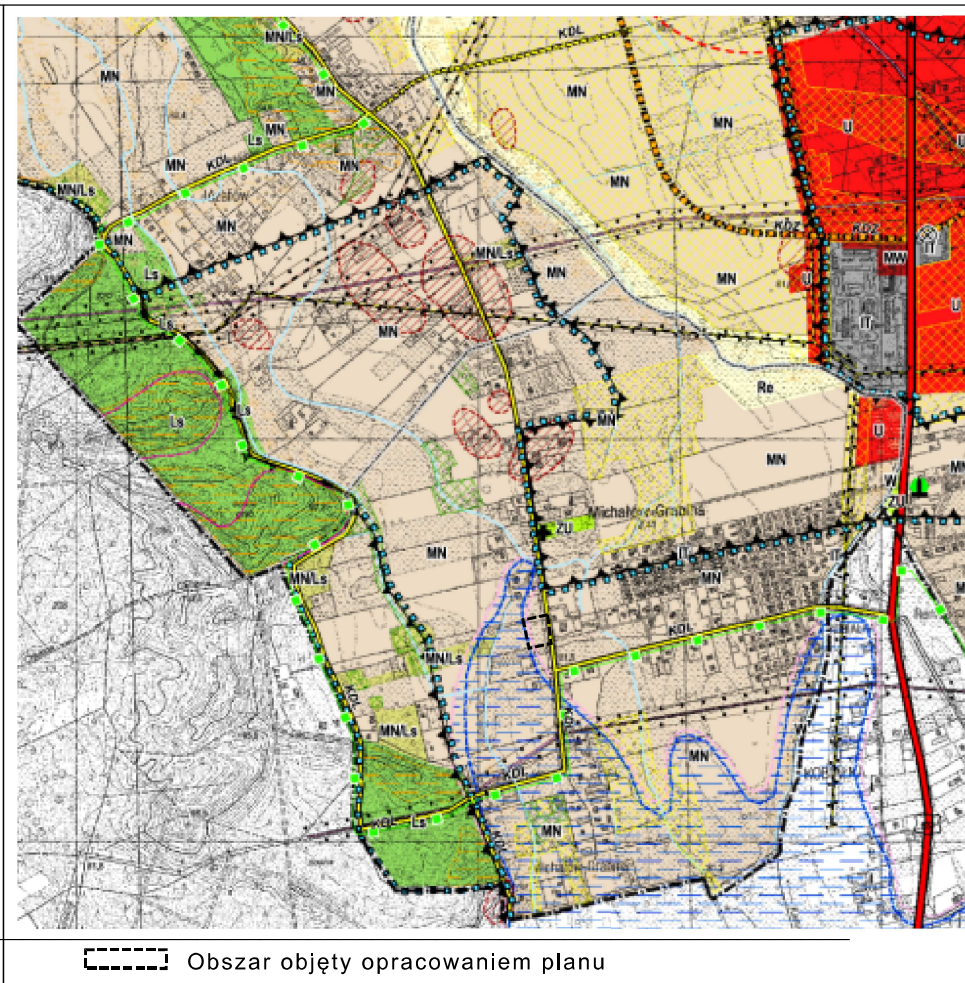
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBSZAR OBOWIĄZKOWEGO ZAGOSPODAROWANIA ZIELENIĄ
	WYMIAROWANE W METRACH
PRZEZNACZENIE TERENU:	
	TEREN USŁUG

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

obszar planu położony jest w całości, w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr 2151 „Subniecka Warszawska część centralna”

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt uchwalonego przez Radę Gminy Nieporęt uchwałą Nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 roku

<b>GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY</b> GRANICE ADMINISTRACYJNE SOŁECTW	<b>USTALENIA STUDIUM</b> <b>POLITYKA PRZESTRZENNA</b> ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ I OTWIERCIE WIDOKOWE NA JEZIORO ŻEGRZYŃSKIE KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEGO REJONY PREFEROWANEJ LOKALIZACJI USŁUG KOMERCYJNYCH OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWO SPORZĄDZA SIĘ MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH OBSZARY PRZEZNIENI PUBLICZNEJ TERENY GÓRNICZE OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO DO REKULTYWACJI PO ZAKOŃCZENIU EKSPLOATACJI ŻŁOŻA KATEGORIE PRZEZNACZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW <b>TERENY MIESZKANIOWE</b> MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ MNL - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DZIAŁKACH LEŚNYCH MNL - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZALNĄ ZABUDOWĄ REKREACJI INDYWIDUALNEJ ML - TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ <b>TERENY USŁUGOWE</b> UP - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH U - TERENY USŁUGOWE UT - TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI US - TERENY USŁUGI GOSPODARSTWA PE - TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN - OBSZAR GÓRNICZY TS - TERENY SPECJALNIE NIEZABONE NA CELE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA <b>TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b> IT - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ <b>TERENY KOMUNIKACJI</b> KOS - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI (STACJE PALIW, PARKINGI) KK - TERENY KOLEI <b>TERENY ZIELENI</b> ZN - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH ZC - TERENY CEMENTARZY NIEGRZEBALNYCH ZCN - TERENY CEMENTARZY NIEGRZEBALNYCH ZU - TERENY ZIELENI URZĄDZONIEJ <b>OBSZARY WYŁĄCZONE SPOD FORMUŁY OCHRONY TERENY OTWARTE</b> ZN - TERENY ZIELENI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY Re - TERENY ZIELENI O WALORACH EKOLOGICZNYCH Ls - TERENY LASÓW W - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
<b>KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I INFRASTRUKTURY</b> <b>KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO</b> WEZŁY KOMUNIKACYJNY DLA PRZEBIEGU POSTULOWANEJ DROGI WYSOKIEJ KLASY WADUKT MOST WADUKT DO PRZEBUDOWY PLANOWANE POŁĄCZENIE PIESZO-ROWEROWE PLANOWANE POŁĄCZENIE PIESZO-ROWEROWE <b>ISTNIEJĄCY UKŁAD SIECI DROGOWEJ</b> DROGA KRAJOWA KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO DROGA WOJEWÓDZKA KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO DROGA WOJEWÓDZKA KLASY GŁÓWNEJ DROGA WOJEWÓDZKA KLASY ZBIORCZEJ DROGA POWIATOWA KLASY ZBIORCZEJ DROGA GMINNA KLASY ZBIORCZEJ Ważniejsze drogi gminne klasy lokalnej Wybrane drogi gminne klasy lokalnej <b>PROJEKTOWANY UKŁAD SIECI DROGOWEJ</b> POSTULOWANY KORRYKTARZ DROGI WYSOKIEJ KLASY PLANOWANA DROGA GMINNA KLASY ZBIORCZEJ PLANOWANA DROGA GMINNA KLASY LOKALNEJ <b>KOMUNIKACJA KOLEJOWA</b> LINIE KOLEJOWE Z RUCHEM PASAŻERSKIM ZOSTAŁE LINIE KOLEJOWE <b>RUCH PIESZY</b> ZŁYTY ROWEROWY SZLAK NIEPORĘT CZERWONY SZLAK ROWEROWY - Trasa Narwińska NIEBIESKI SZLAK ROWEROWY - Trasa Lwowska <b>RUCH PIESZY</b> CIĄG SPACEROWY PESZE SZLAKI TURYSTYCZNE ZŁYTY CZERWONY NIEBIESKI	<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH</b> <b>POLITYKA OCHRONA</b> NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW PUNKTOWE FORMY OCHRONY OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW OBIEKTY BĄDĄCE W EVIDENCJI ZABYTKÓW MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ POMNIKI OBSZAROWE FORMY OCHRONY ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY PUNKTOWE FORMY OCHRONY POMNIK PRZYRODY OBSZAROWE FORMY OCHRONY GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU STREFA SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU GRANICE REZERWATÓW PRZYRODY GRANICE PROJEKTOWANEGO REZERWATU PRZYRODY OBSZAR NATURA 2000 PLH140009 "Łęgi Czarny Strąg" NATURALNE FORMY RZĘBY TERENU - WYDYM NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA STREFY WYSTĘPIENIA UDOKUMENTOWANYCH ŻŁOŻ KOPALIN STREFA UGIĄŻLIWOŚCI KOMUNIKACYJNYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH GRUNTY POCHODZENIA ORGANICZNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWO WODNE GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA ZALANIE WODĄ ZASIEG ZALEWU BEZPOŚREDNIEGO WODĄ O PRAWOPODOBIEŃSTWIE 1% ZASIEG ZALEWU BEZPOŚREDNIEGO WODĄ O PRAWOPODOBIEŃSTWIE 0,5% ZASIEG ZALEWU POTENCJALNEGO WODĄ O PRAWOPODOBIEŃSTWIE 5% ZASIEG ZALEWU POTENCJALNEGO WODĄ O PRAWOPODOBIEŃSTWIE 1% ZASIEG ZALEWU POTENCJALNEGO WODĄ O PRAWOPODOBIEŃSTWIE 0,5% OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZENSTWO POWODZI STREFA FLYTKIEGO ZALEWU (0,5m) OD WODY O PRAWOPODOBIEŃSTWIE 1% <b>STREFY OCHRONY UJĘC WODY</b> BEZPOŚREDNIEJ POŚREDNIEJ STACJI UZDATNIANIA WODY "NIEPORĘT" POŚREDNIEJ WODOCIĄGU PÓLNOCNIEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWO GEODEZYJNE TZ - TERENY ZAMKNIĘTE OGRANICZENIA W ZABUDOWIE OKREŚLONE NA PODSTAWIE INNYCH PRZEPISÓW ODRĘBNYCH STREFA SANITARNIA CEMENTARZA STREFA OCHRONNE WOKÓŁ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ STREFA OCHRONNA STRZELANIE OBWIĄZANIA



Obszar objęty opracowaniem planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia ..... 2022 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Nieporęt stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 8 czerwca 2022 r. do 8 lipca 2022 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 22 lipca 2022 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt, w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia ..... 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1634 z późn. zm.)

#### **Rada Gminy Nieporęt stwierdza, co następuje:**

1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia.....2022 r.dane przestrzenne

dane przestrzenne

## Uzasadnienie

### do uchwał Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

- stwierdzenia nienaruszania przez projekt "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt". ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;

- "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt ".

Przyjmuje się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt", do sporządzenia, którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXV/15/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 18 lutego 2021 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 2022 r. poz. 503).

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod funkcję zabudowy usługowej, w tym realizację parkingu na potrzeby pobliskich usług.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą na poprawę przepustowości jezdni oraz zwiększą bezpieczeństwo w ruchu drogowym w tym rejonie, 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 ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów - Grabina, w gminie Nieporęt, uchwalone uchwałą Nr VIII/29/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 kwietnia 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8455 z dnia 08 lipca 2019 r.).

Uchwalenie planu przyczyni się do zagospodarowania terenu zgodnie z oczekiwaniami właścicieli, 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 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.) 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 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały ustaleniami nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy;

•**walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez wprowadzenie obowiązkowego obszaru do zagospodarowania zielenią co poprawi pod względem przyrodniczym jakość terenu, gdyż obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi wartościami architektonicznymi. Teren objęty planem znajduje się poza obszarowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Ważne z punktu widzenia potrzeb środowiska przyrodniczego jest zachowanie w ramach nowego zagospodarowania znacznego udziału terenów biologicznie czynnych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, w tym ewentualny wpływ na zmiany stanu środowiska będą mieć charakter lokalny i nie prognozuje się ich oddziaływania na obszar planu, jak również na tereny sąsiednie;

•**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – 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, w tym ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości, w szczególności poprzez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania.

W przedmiotowym planie uregulowano kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, w tym - wprowadzono zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich. Zgodnie z planem – dopuszcza się odprowadzenie do gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych oraz zakazuje się ich odprowadzania do kanalizacji sanitarnej.

W planie ustalono wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku sieci kanalizacyjnej dopuszczono odprowadzenie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych.

W planie dopuszczono zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

Ponadto, plan wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Plan ustala, że 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.

W planie zostały uwzględnione warunki określone w pismach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOS-III.411.247.2021.JD z dnia 24 września 2021 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie (pismo znak ZNS.470.3009.18.2021 z dnia 26 lipca 2021 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** – w obszarze planu nie ustalono ochrony zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej z uwagi na brak ich występowania. Na obszarze planu nie odnotowano również elementów 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 ustalenia z zakresu ochrony środowiska, m.in. dopuszcza stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

W celu utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane dopuszczono indywidualne ogrzewanie obiektów z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin. Zakazano lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

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 7 km od miasta Legionowa oraz 20 km od centrum Warszawy, bezpośrednio przy drodze gminnej ulicy Kwiatowej. Teren opracowania leży w sąsiedztwie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i sąsiedztwie terenu usługowego. Z uwagi na bliskość Warszawy obszar planu podlega wzmożonym procesom urbanizacyjnym. Połączenie drogi gminnej ulicy Kwiatowej poprzez leżącą w ciągu drogę gminną ulicę Leśną i ulicę Przyleśną z drogą w granicach miasta stołecznego Warszawy – ulicą Ornecką umożliwia bezpośrednie połączenie przez tereny dzielnicy Białołęka z centrum miasta.

•**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. Jednocześnie plan wyznacza od strony działek sąsiednich obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią, stanowiący rodzaj ekranu zielonego zabezpieczającego przed ewentualnym oddziaływaniem na działki sąsiednie.

•**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 „U”, na których przeznaczenie podstawowe stanowią usługi oraz parking dla obsługi funkcji usługowej;

•**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan ustala możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.;

•**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 VIII/29/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt, Rady Gminy Nieporęt podjęła w dniu 25 kwietnia 2019 roku 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 01.06.2022 r. do 30.06.2022 r. a w dniu 6 czerwca 2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-wyzaczył termin do 14.07.2022 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego nie wniesiono żadnych uwag. 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. Do czasu podłączenia do 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 32 mm, natomiast dla celów ppoż. uwzględnienie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych. – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**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 rozwiązanie w planie zgodne jest z oczekiwaniami właścicieli i użytkowników terenu 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 usługowe, 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 umożliwienie realizacji parkingu na działce dla potrzeb prowadzonej działalności usługowej, który wyeliminuje zatrzymywanie się pojazdów w pasie drogowym. Poprawi to bezpieczeństwo dla wszystkich użytkowników przyległej drogi.

**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 teren niezagospodarowany - częściowo wykorzystywany jako otwarty parking o nawierzchni ziemnej. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego, Obszar planu należy uznać za przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

**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 XLIV/64/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2017 r wykazała, potrzebę w obszarze objętym planem aktualizacji planu miejscowego pod kątem dostosowania do potrzeb społecznych, wniosków mieszkańców i zmieniających się uwarunkowań związanych z rozwojem zabudowy. Tym samym uznano, że przystąpienie (na podstawie uchwały Nr VIII/29/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 kwietnia 2019 roku) z uwagi na potrzeby społeczne i poprawę bezpieczeństwa użytkowników ruchu na drodze gminnej jest 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. Jako źródło wpływów dla budżetu Gminy przeanalizowano:

- 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 tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno-prawnych. W okresie, na który przygotowano projekcję (2022-2026) nie przewiduje się konieczności poniesienia kosztów będących skutkiem uchwalenia planu.

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 działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina 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 działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina 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 poprawienia warunków bezpieczeństwa w zakresie ruchu drogowego, z uwagi na położenie w sąsiedztwie pasa drogowego.

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 2022 r. poz. 1029, 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 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.