

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2022 r.

w sprawie stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina 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, z późn.zm.), 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 uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt”, sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXV/15/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 18 lutego 2021 r. z w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewid. nr 11/28, położonej w Michałowie-Grabinie, gmina Nieporęt”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do 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.