

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt”**

Na podstawie art.15 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn.zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Przystąpić do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt”.

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

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

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

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

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia .....



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....2022 r.

**Analiza dotycząca zasadności przystąpienia  
do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa  
Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt” i stopnia zgodności  
przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Nieporęt”**

**1. Podstawa prawna**

Podstawę prawną przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt” oraz dokonania oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 5 cyt. wyżej ustawy - przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu *wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.*

**2. Cel opracowania**

Celem niniejszego opracowania jest:

- 1) wykazanie zasadności sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt”;
- 2) wykazanie, iż przewidywane w planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”.

**3. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu**

Na terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt” obowiązują „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalone uchwałą Nr 115/XIII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 roku. Obszar objęty powyższym planem stanowi w większości teren usług turystyki i zieleni (o symbolu w planie 1UT,ZL). Ponadto niewielka część terenu stanowi obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolu w planie M).

W odniesieniu do przedmiotowego obszaru właściciele nieruchomości wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu wzbogacając go nie tylko pod formy usług wskazanych w obowiązującym planie, ale również pod inne formy zabudowy w tym zabudowy mieszkaniowej, które zgodne są z kierunkami przyjętego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które dopuszcza je, jako zabudowę uzupełniającą od strony istniejących dróg. Ponadto obecnie obowiązujące zapisy w planie ogólnym z 2003 r. w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej na 70%, wysokości obiektów do 15 m czy kąta nachylenia dachu od 35 st przyczyniły się do tego, że na tych terenach nie powstała żadna nowa zabudowa związana z ich rekreacyjno-wypoczynkowym charakterem.

W przypadku podjęcia się zmiany obowiązującego aktualnie planu miejscowego zwiększy się szansa i możliwości rozwojowe tych terenów i mogą się one stać atrakcyjne zarówno dla inwestorów jak i w dalszym okresie dla użytkowników tych terenów. W nowym planie ustalone zostaną normy w zakresie powierzchni minimalnej działek do podziału, standardy w zakresie rodzaju zabudowy oraz w parametrach technicznych zabudowy; wprowadzona zostanie spójna kolorystyka i formy architektoniczne. Istotne jest przy tym, iż ustalenia nowego planu dostosowane będą do obowiązujących przepisów prawnych, w tym - w zakresie stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy zapisywaniu ustaleń planów. Należy bowiem

przypomnieć, że obecnie obowiązujący plan przygotowywany był o oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W nowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym w większej skali, możliwe będzie wprowadzenie bardziej szczegółowych i korzystniejszych ustaleń w zakresie form zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, co w rezultacie przyczyni się do zagospodarowania tych terenów w sposób bardziej kontrolowany, a więc zapewniający większy ład przestrzenny i zrównoważony rozwój terenu.

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

#### **4. Porównanie przewidywanych rozwiązań w „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu wójt (burmistrz albo prezydent miasta) winien ocenić zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonym w dniu 09.06.2011 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011 przedmiotowy obszar stanowi tereny usług turystyki i rekreacji gdzie jako zabudowę podstawową przyjęto szeroko pojmowane obiekty usług turystyki. Porównanie planowanych do wprowadzenia w nowym planie rozwiązań planistycznych wykazuje, iż nie naruszają one ustaleń Studium, co pozwala uznać, iż nowy plan będzie realizował kierunki rozwoju i kształtował obszar w zakresie struktury przestrzennej, zgodnie z polityką zawartą w Studium.

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

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