

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzymińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, 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 sołectwa Wólka Radzymińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, 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 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....2022 r.

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia

do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzywińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzywińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, 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 sołectwa Wólka Radzywińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt”,
- 2) wykazanie, iż przewidywane w planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”.

3. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Na terenie objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzywińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 259, poz. 6832). Obszar objęty powyższym planem stanowi w większości teren upraw rolnych bez prawa zabudowy (o symbolu w planie „RP”), teren użytków zielonych (o symbolu w planie RZ) oraz teren gospodarki leśnej bez prawa zabudowy (o symbolu w planie „RL”). Ponadto część terenu stanowi obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolu w planie M) oraz zabudowy letniskowej (o symbolu w planie ML).

W odniesieniu do przedmiotowego obszaru właściciele nieruchomości wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu ich działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w uzasadnieniu podając, iż w sąsiedztwie obszaru rozwija się budownictwo jednorodzinne, a wnioskowany sposób zagospodarowania zgodny jest z kierunkami przyjętego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Teren ten ma w obowiązującym planie status terenów rolnych bez możliwości zabudowy, pomimo, że pod względem rolniczym są to grunty małowartościowe w większości V klasy i w praktyce właściciele tych działek nie są rolnikami.

W wyniku zmiany obowiązującego aktualnie planu miejscowego zwiększy się areał terenów z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.

W nowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym w większej skali, możliwe będzie wprowadzenie bardziej szczegółowych ustaleń i w rezultacie zagospodarowanie terenów w sposób bardziej niż dotychczas 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 „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzyمیńska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”

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

5. Ostateczne ustalenia i wnioski.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest celowa i uzasadniona, jak również nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”. Uzasadnia to potrzebę podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzyمیńska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt”.