

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2022 r.

w sprawie stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 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 z późn. zm.), Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt”, sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXV/16/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/49/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 maja 2021 r., 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 uchwały Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

- **stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęciu – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;**
- **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęciu – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt”**

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały Nr XXXV/16/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęciu – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/49/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 maja 2021 r.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na przedmiotowym obszarze obowiązują:

- 1) "Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt", uchwalona w dniu 11 sierpnia 2003 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 115/XIII/03;
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Lipy”, we wsi Nieporęt”, uchwalony w dniu 28 czerwca 2001 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 74/XLI/01;
- 3) „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu Wolności w Nieporęciu, uchwalone w dniu 24 listopada 2005 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr XLIV/98/05.

Teren objęty planem obejmuje część obrębu Nieporęt o powierzchni ok. 153 ha, którego granice wyznaczone na załączniku nr 1 w skali 1:1000 obejmują:

- 1) od północy - granica ul. Szkolnej oraz granica ulicy Plac Wolności (włączając fragment ulicy Plac Wolności do obszaru opracowania);
- 2) od zachodu - granica sołectwa Nieporęt i sołectwa Kąty Węgierskie;
- 3) od południa, a następnie od zachodu - granica sołectwa Nieporęt i sołectwa Stanisławów Pierwszy;
- 4) ponownie od południa - granica sołectwa Nieporęt i sołectwa Stanisławów Pierwszy;
- 5) od wschodu - zachodni brzeg Kanału Żerańskiego.

Przedmiotem planu jest uporządkowanie i weryfikacja układu komunikacyjnego określonego w obowiązujących planach miejscowych przy wykorzystaniu w pełni walorów krajobrazowych oraz ekonomicznych, przy jednoczesnym uwzględnieniu wszelkich wymagań i potrzeb określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również przy uwzględnieniu aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Określone zostały jednakowe standardy w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, standardy w zakresie rodzaju zabudowy oraz w parametrach technicznych zabudowy. Wprowadzona została spójna kolorystyka i formy architektoniczne. Istotne jest przy tym, iż ustalenia nowego planu dostosowane będą do obowiązujących przepisów w zakresie stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy zapisywaniu ustaleń planów.

W nowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym w większej skali (dla części miejscowości Nieporęt obowiązuje jeszcze plan miejscowy w skali 1:10000), możliwe będzie wprowadzenie bardziej szczegółowych ustaleń i w rezultacie zagospodarowanie terenów w sposób bardziej niż dotychczas kontrolowany, a więc zapewniający większy ład przestrzenny i równoważony rozwój terenu.

Przeprowadzona została analiza zgodności 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 zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa mazowieckiego nie zostały dotychczas sporządzone. W obszarze planu wyznaczono kilka obszarów przestrzeni publicznych:

- 1) teren zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP;
- 2) teren cmentarza, oznaczony symbolem LZC;
- 3) tereny komunikacji – parkingów, oznaczone symbolem KS;
- 4) drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 5) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami KX.

W toku opracowania miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego nie było konieczne uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dla działki ewidencyjnej nr 188/5, leżącej w granicach planu Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w dniu 9 grudnia 1998 r. pismem znak LPon-4791-O-111/98 r. wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne powierzchni 0,065 ha gruntu leśnego lasu ochronnego pod budowę projektowanej drogi lokalnej.

W oparciu o 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustaloną ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego). Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia

odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto obsługę komunikacyjną z dróg lokalnych i dojazdowych podłączonych do przechodzącej w granicach planu drogi wojewódzkiej nr 633 – ulicy Jana Kazimierza. Obszar objęty planem obejmuje dwa obszary przewidziane głównie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, położone po obu stronach przedmiotowej drogi, które to stanowiące kontynuację istniejącej funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są w obrębie miejscowości i sołectwa Nieporęt i stanowią kontynuację kierunków rozwoju istniejącej zabudowy. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem dominują grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były

przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 08.06.2022 r. do 08.07.2022 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 27.06.2022 r. W wyznaczonym terminie do wyłożonego planu wpłynęło 8 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 290/2022 Wójta Gminy Nieporęt z dnia 23 sierpnia 2022 r. Uwagi odrzucone zostały skierowane do ponownego rozpatrzenia przez Radę Gminy.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym GZWP nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)", przed zanieczyszczeniem. Z uwagi na położenie części obszaru w granicach ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Stanisławowie Pierwszym, zgodnie z przepisami odrębnymi wprowadzone zostały w planie dla przedmiotowej strefy wynikające z tego tytułu zakazy, nakazy i ograniczenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych,
- nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszary opracowania obejmuje teren o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Nieporęt. Obszar objęty planem 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, że obowiązujące w obszarze objętym planem plany miejscowe są częściowo nieaktualne. Tym samym uznano, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zapoczątkowany uchwałą z dnia 18 lutego 2021 r., jest zasadny i należy dążyć do jego uchwalenia.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie prawdopodobnie z wpływami z opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno prawnych. Najbardziej istotnymi wydatkami gminy będą koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej - sieci kanalizacyjnej i likwidacji oczyszczalni ścieków.

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 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 osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Nieporęt oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Nieporęt uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Nieporęt przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt”.