

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, w gminie Nieporęt”**

Na podstawie art. 15 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 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 z późn. zm.), Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystąpić do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, 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.

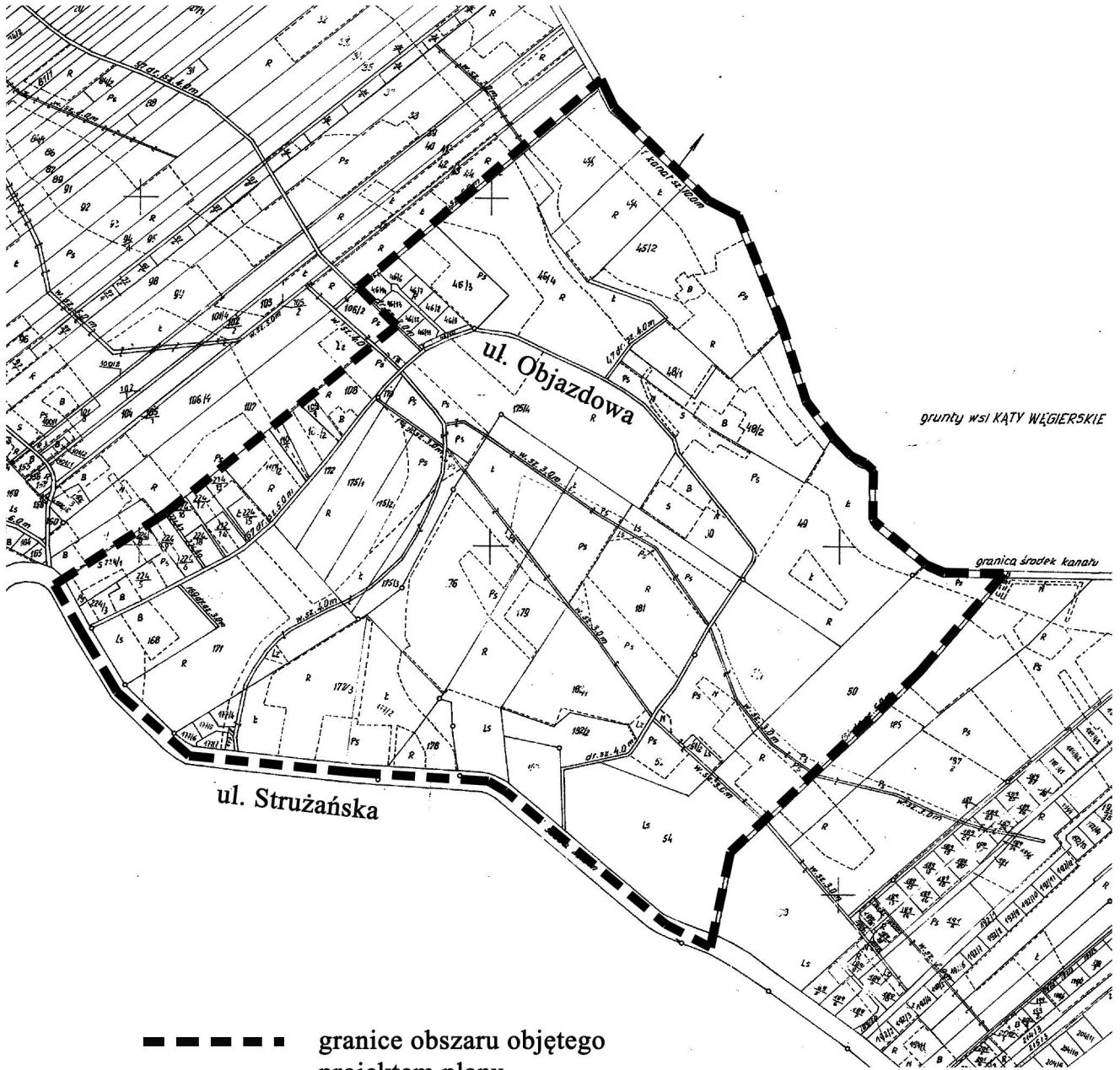
3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, wykonana przez Wójta Gminy, stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr LXII/91/2022 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, w gminie Nieporęt”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 4. 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 sołectwa Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, 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 Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, 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 z późn. zm.). 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 Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, 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 Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, w gminie Nieporęt” obowiązują „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część II”, uchwalone w dniu 1 kwietnia 2004 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 15/XXIII/04. Obszar objęty powyższym planem stanowi w większości teren upraw rolnych i użytków zielonych bez prawa zabudowy (o symbolu w planie „RP,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) a część terenu nie jest objęta żadnym obowiązującym planem (dawny korytarz trasy Olszynki-Grochowskie).

W odniesieniu do przedmiotowego obszaru właściciele nieruchomości wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu ich działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w uzasadnieniu podając, iż w obszarze tym są już wytyczone drogi wewnętrzne oraz poszerzenia drogi gminnej oraz taki 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 Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, 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 Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, w gminie Nieporęt”.

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, w gminie Nieporęt”.**

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* - do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast przepis art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) stanowi, iż plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

W dniu 1 września 2022 r. uchwałą Nr LXII/91/2022 Rada Gminy Nieporęt przystąpiła do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, w gminie Nieporęt”. Załącznikiem do przedmiotowej uchwały i jej integralną częścią był załącznik graficzny, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/91/2022 z dnia 1 września 2022 r. Przedmiotowy załącznik ilustrował granice obszaru objętego projektem planu, zgodnie z treścią uchwały.

W wyniku podjętej uchwały rozpoczęto procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na wstępnym etapie prac nad planem stwierdzono, że załącznik graficzny do podjętej uchwały Nr LXII/91/2022 z dnia 1 września 2022 r. został omyłkowo opisany jako załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/91/2022 zamiast do uchwały Nr LXII/91/2022 z dnia 1 września 2022 r. Nastąpiła w tym miejscu oczywista omyłka cyfrowa, polegająca na przestawieniu liter rzymskich stanowiących element numeru ww. uchwały. Znaki te wpisano w innej konfiguracji niż konfiguracja przyjęta na sesji Rady Gminy Nieporęt, która uchwaliła uchwałę wraz z tym załącznikiem.

W konsekwencji w obrocie prawnym funkcjonuje uchwała, która w tej sytuacji nie posiada załącznika Nr 1, co uzasadnia wyeliminowanie tej nieprawidłowości, tym bardziej iż graficzne oznaczenie obszaru objętego projektem planu ma fundamentalne znaczenie dla uchwały o przystąpieniu do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Strużańskiej i ulicy Objazdowej, w gminie Nieporęt”, gdyż to załącznik graficzny stanowiący integralną treść uchwały wyznacza ten obszar.

Celem uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości i omyłek interpretacyjnych, a także ewentualnych przyszłych zarzutów co do prawidłowości procedury planistycznej uzasadnione jest wyeliminowanie z obrotu uchwały obarczonej ww. omyłką/błędem i podjęcie uchwały w przedmiocie przystąpienia do planu z właściwie oznaczonym załącznikiem Nr 1