

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1.1. Przystąpić do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt”, zgodnie z zakresem planu określonym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

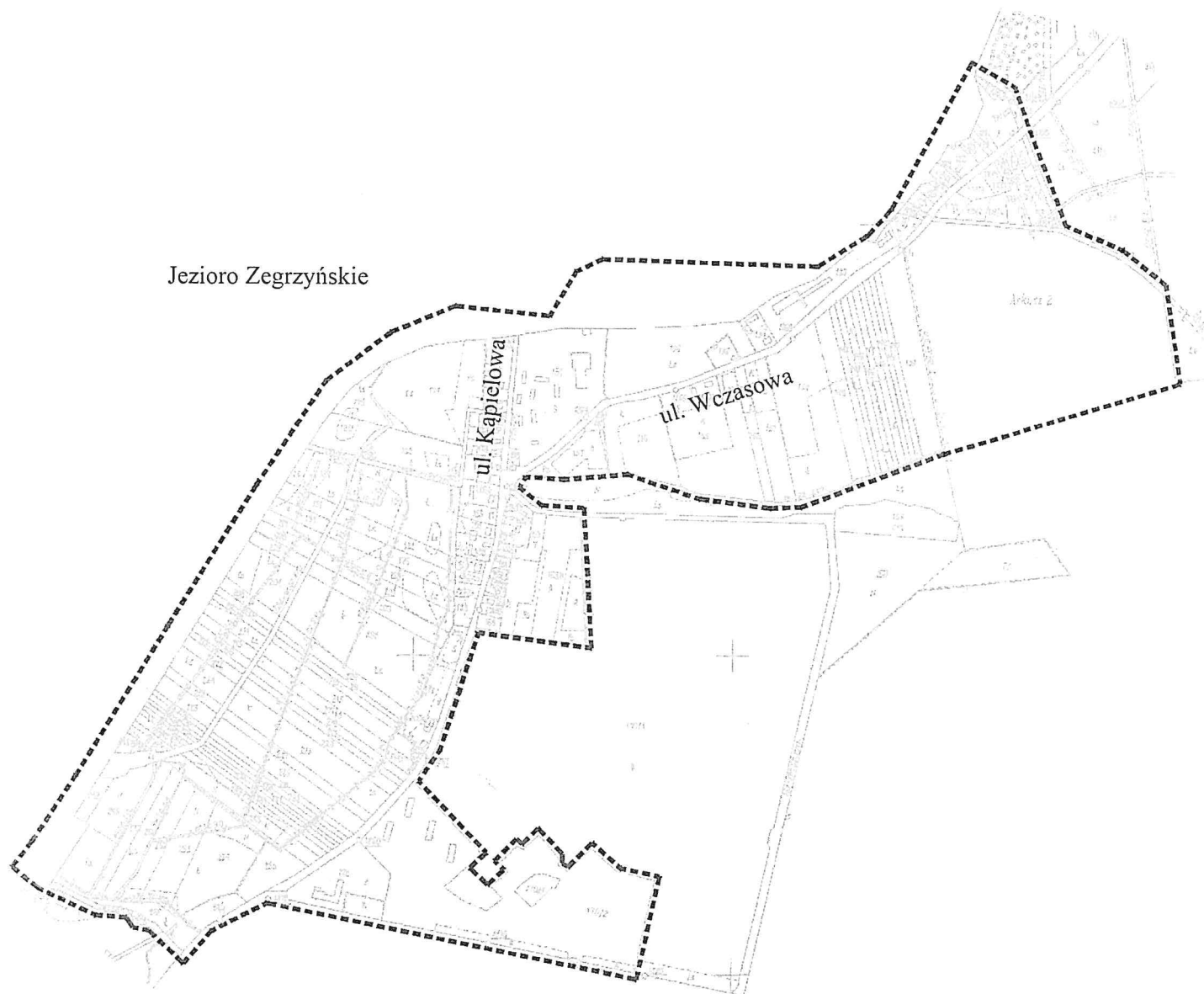
3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, wykonana przez Wójta Gminy, stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Nieporęt, dnia sierpnia 2023 r.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia



--- granice obszaru
objętego projektem
planu

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego
Maciej Czernski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białostrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 Białostrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 2023 r. poz. 977). 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 Białostrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 Białostrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 r. oraz „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek ewidencyjnych nr nr 170/7 i 172, położonych w Białostrzegach, gmina Nieporęt” uchwalony uchwałą Nr XI/65/2015 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 lipca 2015 r. Obszar objęty powyższym planem obejmuje: tereny usług turystyki i zieleni o symbolu UT,ZL, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu M, tereny usług turystyki – bulwar spacerowy o symbolu UTb, teren usług kultury o symbolu UK2, teren usług publicznych o symbolu UP oraz teren wód otwartych o symbolu W i tereny specjalne o symbolu IS.

W odniesieniu do przedmiotowego obszaru zachodzi potrzeba wprowadzenia do planu zapisów umożliwiających: budowę nowoczesnych obiektów usług turystyki i wypoczynku, rozbudowę i modernizację istniejących obiektów hotelowych czy pensjonatowych oraz wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w tych obiektach. Niezbędnej regulacji wymaga również rozdzielenie funkcji zabudowy wielorodzinnej od terenów wojskowych będących terenem zamkniętym.

Zmiana obowiązującego aktualnie planu miejscowego pozwoli na większe wykorzystanie głównego atutu gminy Nieporęt, jakim jest jej położenie nad zbiornikiem wodnym - Jeziorem Zegrzyńskim oraz w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych, stanowiących idealne miejsce do rozwoju turystyki i rekreacji oraz uprawiania wszelkiego typu sportów, w tym sportów wodnych. Wszystko to wpływa na wzrost zainteresowania gminą Nieporęt jako miejscem do zamieszkania i wypoczynku.

Uchwalenie nowego planu pozwoli również na dostosowanie zakresu jego ustaleń oraz stosowanych w nim oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy zapisywaniu ustaleń do obowiązujących przepisów prawnych. W nowym planie nakreślone zostaną m.in. normy w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych zabudowy, wprowadzona zostanie spójna kolorystyka i formy architektoniczne, zarówno na terenach zainwestowanych, jak i dotychczas niezabudowanych, co umożliwi uporządkowanie zabudowy i wpłynie na poprawę ładu przestrzennego.

Wynikający z obecnie obowiązujących przepisów prawnych wymóg sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego w większej skali (1:1000, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach 1:2000), pozwoli na zaprojektowanie bardziej szczegółowego układu komunikacyjnego, co przyczyni się do poprawy dostępności wielu nieruchomości do drogi publicznej. 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 obowiązującego planu miejscowego 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 obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 większości teren usług turystyki i rekreacji, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także w części – tereny zamknięte oraz tereny wód powierzchniowych. 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 Białobrzezi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt”.

Nieporęt, dnia sierpnia 2023 r.

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego
Maciej Czerski

