

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Nieporęt**  
**z dnia .....**

***w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, 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 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1.1. Przystąpić do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, 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.

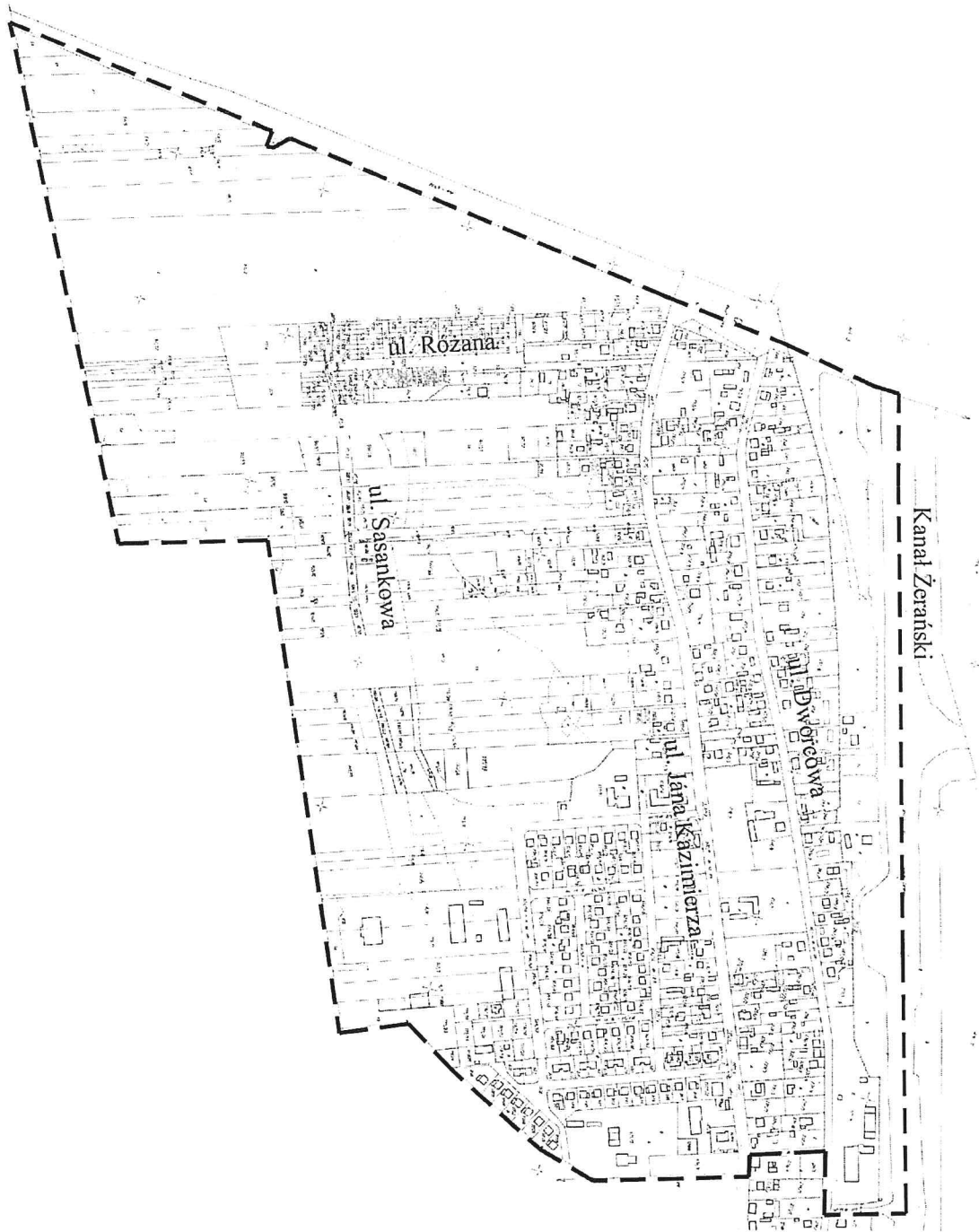
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Nieporęt, dnia ..... sierpnia 2023 r.

Kierownik Działu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
*Maciej Czernski*

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



--- granice obszaru  
objętego projektem  
planu

Kierownik Działu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
*Maciej Czernski*

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, 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 Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, 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 sołectwa Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, 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 Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, w gminie Nieporęt” obowiązują następujące dokumenty planistyczne:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Placu Wolności, wieś Nieporęt, gmina Nieporęt, woj. warszawskie” uchwalony uchwałą Nr 101/LVIII/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 17 czerwca 1998 roku;
- 2) „Zmiany w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęciu,” uchwalone uchwałą Nr 43/XXXIX/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 kwietnia 2001 roku;
- 3) „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt - część II”, uchwalone uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01 kwietnia 2004 roku;
- 4) „Zmiany w miejscowym planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego osiedla Górki 2 w Nieporęciu” uchwalone uchwałą Nr XXVII/66/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 14 lipca 2004 roku;
- 5) „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęciu” uchwalone uchwałą Nr XL/72/05 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 czerwca 2005 roku;

- 6) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części osiedla Górki 2 w Nieporęcie”, uchwalony uchwałą Nr XV/116/2007 Rady Gminy Nieporęt z dnia 22 listopada 2007 roku;
- 7) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11 w Nieporęcie” uchwalony uchwałą Nr IV/12/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 stycznia 2011 roku;
- 8) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla Różana w Nieporęcie, gmina Nieporęt” uchwalony uchwałą Nr XL/41/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 22 kwietnia 2013 roku;
- 9) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Placu Wolności, obejmującego teren działek ewid. nr nr 128/6, 128/9, 128/10 i 128/11, położonych w Nieporęcie, gmina Nieporęt” uchwalony uchwałą Nr L/12/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 stycznia 2014 roku.

Obszar objęty powyższymi planami obejmuje w części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolach w planie M, MN i MJ), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (o symbolach w planie MU i MN/U), tereny usług publicznych (o symbolach w planie U, UO, US), teren usług kultu religijnego (o symbolu w planie UK), tereny działalności gospodarczej (o symbolach w planie G i GM), tereny upraw rolnych i użytków zielonych bez prawa zabudowy (o symbolu w planie „RP,RZ”) oraz tereny leśne (o symbolach w planie RL i ZL) i tereny zieleni urządzonej (o symbolach w planie ZU i ZP).

W odniesieniu do przedmiotowego obszaru, właściciele nieruchomości od wielu lat wnioskuje o zmianę przeznaczenia terenu ich działek, głównie przekształcenie terenów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ponadto korekty wymaga przyjęty w części obszaru, niemożliwy do realizacji z uwagi na istniejące zagospodarowanie, układ komunikacyjny.

W wyniku zmiany obowiązujących aktualnie planów miejscowych zwiększy się areał terenów z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. W nowym planie ustalone zostaną przyjęte w studium nowe spójne dla całego obszaru standardy zabudowy w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych, w zakresie wskaźników zagospodarowania i parametrów technicznych obiektów, wprowadzona zostanie spójna kolorystyka i formy architektoniczne (skala opracowania planów wacha się od skali od 1:10.000 do 1:1.000). 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 (pierwszy plan pochodzi z 1998 roku, opracowany został w oparciu o starą ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, ostatni zmieniany plan pochodzi z 2014 roku).

W nowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym w większej skali, możliwe będzie wprowadzenie bardziej szczegółowych ustaleń, a w rezultacie zagospodarowanie 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 kierunków rozwoju gminy określonych w obowiązującym studium, oczekiwań właścicieli nieruchomości oraz użytkowników przestrzeni, jak również do wzrostu wartości ich nieruchomości, co wpłynie korzystnie między innymi na środki finansowe gminy związane z realizacją nowych planów i nowych inwestycji.

#### 4. Porównanie przewidywanych rozwiązań w „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, 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 prawie w całości teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, w tym usług publicznych, w niewielkiej części – teren zieleni leśnej. 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 wymienionych powyżej miejscowych planów 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 Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, w gminie Nieporęt”.

Nieporęt, dnia ..... sierpnia 2023 r.

Kierownik Działu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
  
Maciej Czernski

