

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, 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 – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, w gminie Nieporęt”.

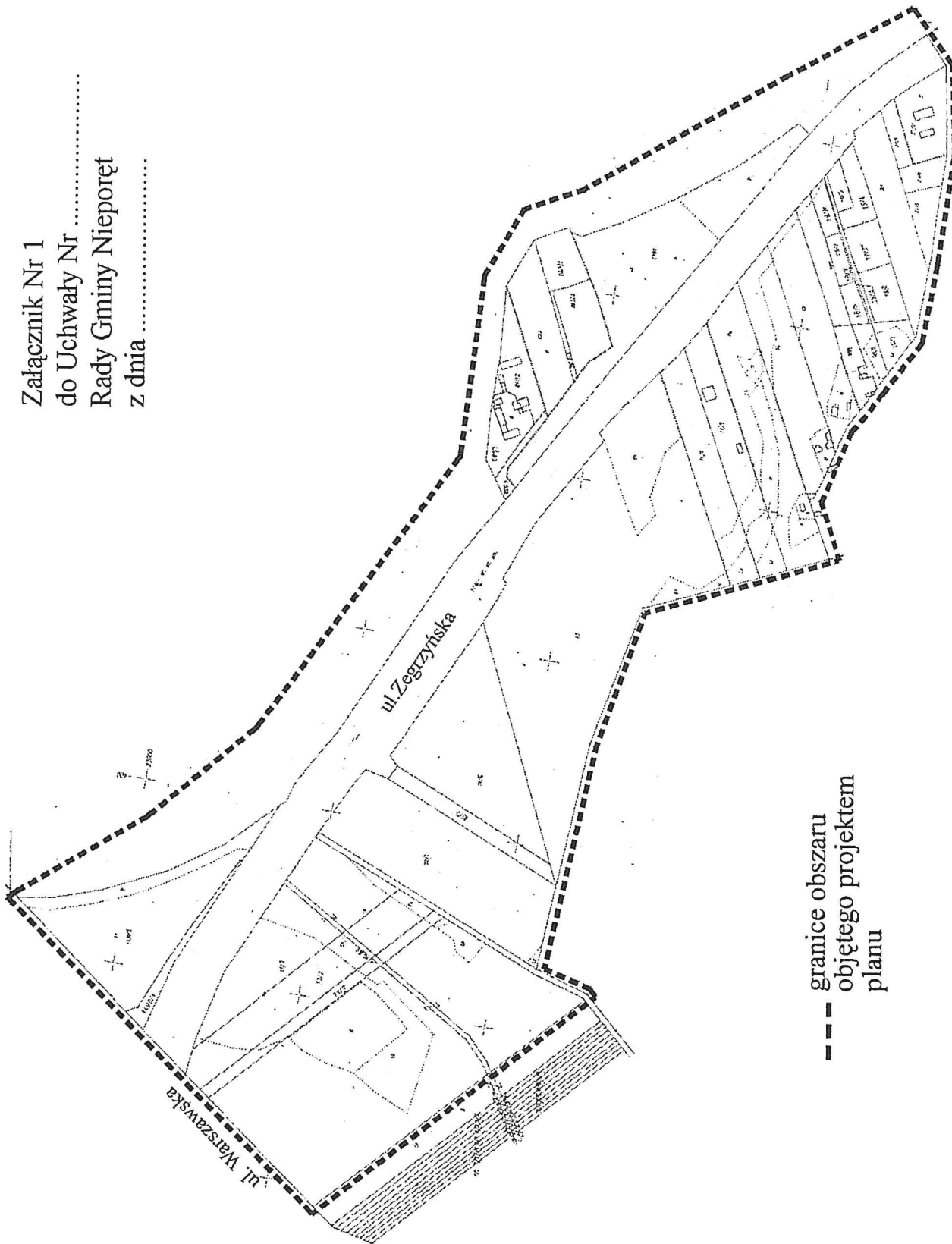
2. Granice obszaru objętego projektem planu, o którym mowa w ust. 1, przedstawia załącznik graficzny, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały i jej integralną część.
3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, wykonana 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.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia



--- granice obszaru
objętego projektem
planu

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego
Małgorzata Czerniak

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, 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 – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, 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 – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, 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 – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, w gminie Nieporęt” obowiązują w przeważającej części „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, na niewielkim fragmencie „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część IIIb”, uchwalone uchwałą Nr LV/81/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29.06.2006 r. oraz w części „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Nieporętu w gminie Nieporęt” uchwalony uchwałą Nr 92/LV/02 Rady Gminy Nieporęt z dnia 18 czerwca 2002 r. Obszar objęty powyższymi planami stanowi w części tereny usług turystyki i wypoczynku o symbolu w planie UT, tereny użytków zielonych bez prawa zabudowy o symbolu w planie RZ, tereny gospodarki leśnej bez prawa zabudowy o symbolu w planie RL oraz w części teren urządzeń komunikacji samochodowej i usług o symbolu w planie KS,U.

W odniesieniu do przedmiotowego obszaru, właściciele nieruchomości wnioskuje o zmianę przeznaczenia ich nieruchomości, w taki sposób, aby na terenach usług turystyki dopuścić również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która mogłaby zaspokoić ich potrzeby mieszkaniowe. Ponadto w związku z przebudową drogi wojewódzkiej nr 631 – ulicy Zegrzyńskiej niezbędne jest wyznaczenie w oparciu o przygotowaną dokumentację techniczną dokładnych linii rozgraniczających, co pozwoli określić zasady docelowej obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości. Nowy plan pozwoli również na szczegółowe wyznaczenie w nowych terenach

zabudowy strefy ochronnej od istniejących w tym obszarze gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 i ograniczeń z tego wynikających.

W wyniku zmiany obowiązujących aktualnie planów miejscowych zwiększy się areał terenów z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym na terenach dotychczas wyznaczonych wyłącznie na cele usługi turystyki. Wynikający z obecnie obowiązujących przepisów prawnych wymóg sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego w większej skali 1:1000 (obecnie obowiązujący plan wykonany w skali 1:10.000) pozwoli na dokładne wyznaczenie docelowego układu komunikacyjnego, co przyczyni się do poprawy dostępności wielu nieruchomości do drogi publicznej. W nowym planie ustalone zostaną normy w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, standardy w zakresie rodzaju zabudowy oraz parametry techniczne zabudowy, wprowadzona zostanie spójna kolorystyka i formy architektoniczne, zarówno na terenach zainwestowanych, jak i dotychczas niezabudowanych. 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 Nieporęt – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, 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 urządzonej. 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 Nieporęt – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, w gminie Nieporęt”.

Nieporęt, dniasierpnia 2023 r.

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego

Miejski Członek