

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

***w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Nieporęt – rejon ulicy Zwycięstwa i ulicy Małoleckiej, 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 obszaru sołectwa Nieporęt - rejon ulicy Zwycięstwa i ulicy Małoleckiej, 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 Czernińska*  
Małgorzata Czernińska

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Nieporęt - rejon ulicy Zwycięstwa i ulicy Małoleckiej, 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 Nieporęt - rejon ulicy Zwycięstwa i ulicy Małoleckiej, 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 Nieporęt - rejon ulicy Zwycięstwa i ulicy Małoleckiej, 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 Nieporęt – rejon ulicy Zwycięstwa i ulicy Małoleckiej” obowiązują następujące dokumenty planistyczne:

- 1) „Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt - część II”, uchwalone uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01 kwietnia 2004 roku;
- 2) „Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część III b” uchwalone uchwałą Nr LV/81/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2006 roku;
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przebiegu trasy trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” - rurociągu naftowego DN 800” uchwalony uchwałą Nr XLI/84/05 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 lipca 2005 r.

Obszar objęty powyższymi planami stanowi w części: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie M, tereny zabudowy wiejskiej mieszanej o symbolu w planie ROM, tereny użytków zielonych bez prawa zabudowy o symbolu w planie RZ, tereny leśne o symbolu w planie RL oraz tereny usług turystyki – bulwar spacerowy o symbolu UTb.

W odniesieniu do przedmiotowego obszaru, właściciele nieruchomości od wielu lat wnioskują o zmianę przeznaczenia terenu ich działek, głównie przekształcenie terenów niebudowlanych na

tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto zmiany wymaga wyznaczony w oparciu o działki prywatne pas ok. 25 m terenu bulwaru spacerowego, którego wprowadzenie ograniczyło możliwości zabudowy działek przyległych do terenów Kanału Żerańskiego. Nowy plan pozwoli również na szczegółowe wyznaczenie w nowych terenach zabudowy strefy ochronnej od istniejącego w tym obszarze gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 oraz stref bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych DN800, DN600, oraz DN250 i ograniczeń z tego wynikających.

W wyniku zmiany obowiązujących aktualnie planów miejscowych, zwiększy się areal 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 nowo wydzielanych działek budowlanych, w zakresie wskaźników zagospodarowania i parametrów technicznych obiektów, 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, w tym w zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej, 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, oczekiwani 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 obszaru sołectwa Nieporęt – rejon ulicy Zwycięstwa i ulicy Małoleckiej, 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 obszaru sołectwa Nieporęt – rejon ulicy Zwycięstwa i ulicy Małoleckiej, w gminie Nieporęt”.

Nieporęt, dnia ... sierpnia 2023 r.