

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2024 r.

w sprawie stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część B” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572,1463 i 1688), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ¹⁾), Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część B”, sporządzony na podstawie uchwały Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r., zmienionej uchwałą Nr XV/81/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 10 października 2019 r., nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739)

Uzasadnienie

do uchwał Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

- stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;

- uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego Pilawa, w gminie Nieporęt – część B”.

Przyjmuje się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego - Pilawa, w gminie Nieporęt – część B”, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r., zmienionej uchwałą Nr XV/81/2019 z dnia 10 października 2019 r.

Podstawa prawna: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wstęp

Do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt” oraz uchwałą Nr XV/81/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 10 października 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, uchwalonym uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r. jako zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Nr 98/LVIII/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 17 czerwca 1998 r., obszar opracowania planu znajduje się w obrębie następujących terenów elementarnych: UT – tereny usług turystyki i rekreacji, ZU – tereny zieleni urządzonej, Ls – tereny lasów, KDS – tereny obsługi komunikacji (stacje paliw, parkingi), W – tereny wód powierzchniowych oraz TS – tereny specjalne niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

Tereny wchodzące w skład obszaru opracowania planu zostały określone w Studium jako „tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, predysponowane do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych”. Na terenach usług turystyki i rekreacji Studium ustala jako zabudowę podstawową: „szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, gastronomiczne.

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej Gminy, zawarta w Studium, zakłada rozwój terenów usług turystyki wokół zbiornika Jeziora Zegrzyńskiego w jej północnej części. Za istotne uznano przy tym rezygnację z rekreacji indywidualnej na rzecz rekreacji zorganizowanej w celu zapewnienia wysokiej jakości i atrakcyjności przestrzeni wypoczynkowych. Planowane na obszarze opracowania planu funkcje są zgodne z polityką przestrzenną Gminy Nieporęt.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa w gminie Nieporęt, uchwalony uchwałą nr 49/LVI/98 Rady Gminy Nieporęt

z dnia 4 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 1998 r. Nr 50, poz. 50). Ponadto obszar opracowania planu objęty jest ustaleniami uchwały nr 115/XIII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2003 r. Nr 259, poz. 6832).

W planie z 1998 r. tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego oznaczono jako: USP – tereny portów, US – tereny usług sportu, turystyki i rekreacji oraz USP\US – tereny obejmujące obie ww. funkcje. W części południowej planu oraz w części północnej, w sąsiedztwie ul. Wojska Polskiego, wyznaczono tereny UHT – zabudowy usługowej hotelowo-pensjonatowej, ponadto tereny USW – zaplecza portu i hangary, KSU – tereny usług komunikacyjnych (stacja paliw), KSp – tereny parkingów, KS – tereny tras komunikacyjnych oraz teren specjalny TS. Rozległy teren leśny znajdujący się w północnej części obszaru opracowania planu oznaczono jako RL\ZP, natomiast położony w jego sąsiedztwie teren zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej z usługami jako MP. Pomiędzy ul. Wojska Polskiego a Jeziorem Zegrzyńskim (W) zachowano teren zieleni urządzonej – ZP.

Obszar opracowania planu, o powierzchni ok. 48,25 ha, znajduje się w północnej części Gminy Nieporęt i obejmuje tereny przylegające do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego i rozciągające się od ulic Wojska Polskiego i Zegrzyńskiej w stronę zachodnią i północną a także fragment wód Jeziora Zegrzyńskiego. W skład obszaru znajdującego się pomiędzy linią brzegową Jeziora Zegrzyńskiego a ulicą Wojska Polskiego wchodzi: tereny portów Pilawa i Nieporęt, rozległe tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, przylegające do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego, tereny zieleni (głównie nieurządzonej), rozległy teren leśny – w sąsiedztwie ul. Wojska Polskiego, w północno-wschodniej części obszaru opracowania, teren stacji benzynowej przy ul. Zegrzyńskiej, a także teren posterunku policji i przynależne mu tereny rekreacyjne w części południowej.

Przedmiotowy teren obejmuje w większości teren gminnego Kompleksu Rekreacyjno-Wypoczynkowego Nieporęt - Pilawa, gdzie w sąsiedztwie obu portów, rozwinięta została branża turystyczna – stworzono warunki do uprawiania sportów wodnych, a od strony południowo-zachodniej zlokalizowane są otwarte kąpieliska. Na terenie znajdują się również boiska do piłki plażowej, place zabaw, skatepark oraz tężnia.

Celem sporządzanego planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jest dostosowanie zapisów planu obowiązującego do zmieniających się przepisów prawnych oraz do nowych realiów społecznych i gospodarczych, związanych głównie ze wzmożonym ruchem turystycznym w okolicach Jeziora Zegrzyńskiego, w tym określenie funkcji i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz uzupełnienie i doprecyzowanie parametrów i wskaźników zabudowy.

Ponadto dla działki ewid. nr 269/7, obręb Białobrzegi, która zgodnie z ewidencją gruntów stanowi w całości grunty leśne (*LsVI*), a którą zgodnie z wydzieleniem przeznaczono pod drogę, konieczne było uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego uwzględnia funkcje, jakie obszar opracowania planu pełnił w przeszłości, jego predyspozycje, wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego oraz rozległych terenów leśnych, a także zagospodarowanie terenów w bliższym i dalszym otoczeniu. Główne funkcje terenu (tereny zabudowy usług turystyki, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni w tym lasów, tereny parkingów wraz z terenami zaplecza strefy żeglarskiej) nie uległy zmianie w porównaniu z planem obowiązującym.

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w tym ograniczenie jej wysokości oraz szerokości elewacji frontowej budynków, nakaz zachowania otwarcia widokowych z głównych ciągów komunikacyjnych w stronę Jeziora Zegrzyńskiego, a także ustalenia odnoszące się do formy dachów i kąta nachylenia połaci, kolorystyki elewacji oraz kolorystyki pokrycia dachowego. Ponadto plan zawiera ustalenia dotyczące kształtowania elementów małej architektury i ogrodzeń, a także sposobu kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad rozmieszczania reklam i szyldów.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Większa część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującej „wybrane tereny miast i wsi oraz obszary o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadającym szczególne wartości przyrodnicze”. Walory

przyrodniczo-krajobrazowe obszaru opracowania planu, głównie sąsiedztwo rozległych terenów leśnych oraz Jeziora Zegrzyńskiego wymagać będą szczególnej dbałości przy kształtowaniu nowych inwestycji.

Za najkorzystniejsze obszary krajobrazu, cechujące się harmonią, złożonością, ilością planów strukturalnych i brakiem konfliktów uznać można tereny wzdłuż brzegu Jeziora Zegrzyńskiego wraz z zadrzewionymi obszarami z nimi sąsiadującymi. Wysoką wartość dla krajobrazu przedstawiają wody Jeziora Zegrzyńskiego oraz tereny leśne wraz z wydumą, znajdujące się w północnej części obszaru opracowania.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru opracowania planu zostały wzięte pod uwagę przy formułowaniu ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Sporządzony plan miejscowy, którego celem jest stworzenie możliwości powstania nowej zabudowy i zagospodarowania, obecnie częściowo niewykorzystanych, terenów zgodnie z ich predyspozycjami, będzie szansą na poprawę nie tylko jego funkcjonowania, ale i podkreślenie wartości krajobrazowych obszaru.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar opracowania planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a jego przeważająca część znajduje się w Strefie Ochrony Urbanistycznej WOCHK. Ponadto obszar objęty planem leży w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy) oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

W związku z powyższym uwzględniono w planie konieczność szczególnej ochrony wód powierzchniowych i podziemnych m. in. poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących zabezpieczenie warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem oraz ustalenie obowiązku ochrony wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych. Ponadto na obszarze opracowania planu nie dopuszczono usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar opracowania planu obejmuje obszary szczególnego zagrożenia powodzią (obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat), występujące wzdłuż brzegu Jeziora Zegrzyńskiego po południowej stronie portu Nieporęt, ponadto obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego – wyznaczone wzdłuż ul. Wojska Polskiego w północnej części obszaru opracowania planu.

Ze względu na fakt, że w granicach obszaru opracowania planu znajdują się tereny lasów, które w niewielkiej części przeznaczono pod drogę wewnętrzną, prowadzącą od ul. Wojska Polskiego w stronę portu Piława, konieczne było uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wg ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.). Obszar opracowania planu nie obejmuje gruntów rolnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakres i stopień szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legionowie oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania planu ustalono ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie dwóch stref ochrony konserwatorskiej, obejmujących:

1) część stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 52-66/60, znajdującego się w północnej części obszaru opracowania planu,

2) stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-66/72, znajdujące się w południowej części obszaru opracowania planu.

W strefach ochrony konserwatorskiej obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej MN/MP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dla terenów: zabudowy usług turystyki UT, zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji UT/US, usług sportu i rekreacji US oraz usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej US/ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Konieczność uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wskazano w ustaleniach ogólnych planu, w przepisach dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących głównie place i promenady wzdłuż nabrzeży, przestrzenie ogólnodostępne w obrębie wybranych terenów oznaczonych symbolami US, UT/US i US/ZP oraz teren leśny w północnej części obszaru opracowania planu.

Potrzeby te uwzględniono ponadto wskazując na konieczność uwzględnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

W ustaleniach szczegółowych opracowywanego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: zabudowy usług turystyki UT, zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji UT/US, usług sportu i rekreacji US oraz usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej US/ZP mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Temat ten został uwzględniony w prognozie skutków finansowych, sporządzonej dla przedmiotowego planu.

2.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Skarbu Państwa (głównie tereny specjalne TS w jego części południowej) oraz grunty należące do osób fizycznych (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części północnej oraz tereny zabudowy usługowej, w tym teren usług związanych z obsługą komunikacji – stacja benzynowa, usytuowane wzdłuż ul. Wojska Polskiego, w części południowej).

Przeważająca większość terenów na obszarze opracowania planu, w tym tereny obu portów i sąsiadujące z nimi tereny związane z funkcją turystyczną i rekreacyjną, należy do Gminy Nieporęt.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

W granicach obszaru objętego planem wyznaczone zostały trzy tereny specjalne TS, niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa, z czego jeden teren obejmuje istniejący komisariat Policji. W stosunku do tych terenów obowiązują przepisy odrębne, dotyczące terenów i obiektów służących obronności Państwa.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w ustaleniach ogólnych planu a także uwzględniono je w ustaleniach szczegółowych dla terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej tj. terenów dróg oznaczonych symbolami KD-GP, KD-Z i KD-D, terenu lasów – ZL i terenu zieleni urządzonej – ZP.

Ponadto uwzględniono ukształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych jak place i promenady wzdłuż nabrzeży portowych, przestrzeni ogólnodostępnych w granicach terenów drogowych: KDW (drogi wewnętrzne), KDW-X (wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne) i KPR (ciągi pieszo-rowerowe) oraz w granicach terenów: 1 US, 2 US, 3 US (tereny usług sportu i rekreacji), 1 UT/US (teren zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji), 1 US/ZP (teren usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej).

Plan określa zasady kształtowania oraz sytuowania elementów małej architektury i ogrodzeń a także zasady rozmieszczania reklam i szyldów.

Ustalenia planu rozstrzygają ponadto o zasadach i sposobie lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalono prowadzenie sieci infrastruktury technicznej głównie w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszczono prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, z wyjątkiem terenu ZL, w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę oraz pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych.

Dopuszczono ponadto lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na obiektach, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania przedmiotowego planu zapewniona została jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została ogłoszona w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Gminy Nieporęt oraz na tablicy ogłoszeń.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono również właściwe do uzgadniania i opiniowania organy i jednostki. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski zawiadomionych instytucji. W wyniku podjęcia przez Radę Gminy Nieporęt uchwały Nr XV/81/2019 z dnia 10 października 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”, obszar planu został podzielony na dwie części. Do obszaru określonego jako część B, objętego niniejszą uchwałą, wpłynęły trzy wnioski od osób fizycznych, dotyczące terenów usługowych (w tym usług turystyki), położonych wzdłuż ul. Wojska Polskiego. Wnioski instytucji oraz osób fizycznych zostały uwzględnione.

Po sporządzeniu projektu przedmiotowego planu, uzyskaniu opinii i pozytywnych uzgodnień oraz sporządzeniu innych dokumentów wymaganych prawem, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 października 2023 r. do 24 listopada 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nieporęt. Informacja o miejscu i terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz terminie i zasadach składania uwag do planu, została podana na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt, w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Nieporęt. W terminie wyłożenia projektu planu był on również dostępny na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami zorganizowana została w dniu 21 listopada 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nieporęt.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

2.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę. Określono przy tym minimalną średnicę przewodów wodociągowych dla sieci projektowanych.

2.14 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci

wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Do sporządzenia przedmiotowego planu przystąpiono w celu dostosowania zapisów planu do dzisiejszych potrzeb Gminy i właścicieli działek oraz w celu dostosowania uchwały do obowiązujących dziś wymagań ustawowych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski od zawiadomionych instytucji, ponadto do obszaru określonego jako część B, objętego niniejszą uchwałą, wpłynęły trzy wnioski od osób fizycznych, dotyczące terenów usługowych (w tym usług turystyki), położonych wzdłuż ul. Wojska Polskiego. Wnioski te dotyczyły funkcji terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy – m. in. zwiększenia ustalonej w planie obowiązującym dopuszczonego wskaźnika powierzchni zabudowy. Wnioski instytucji oraz osób fizycznych zostały uwzględnione.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego uwzględniają interes publiczny, głównie poprzez wyznaczenie terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej oraz zabezpieczając przestrzenie ogólnodostępne jak place czy promenady wzdłuż nabrzeży oraz przestrzenie ogólnodostępne w obrębie terenów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej. Ponadto plan zawiera ustalenia dotyczące lokalizowania sieci infrastruktury technicznej.

Ochrona interesów osób prywatnych została zapewniona poprzez uwzględnienie przy ustalaniu granic poszczególnych terenów przebiegu granic działek należących do tej grupy właścicieli.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach sporządzonej do projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym wykazano, że w wyniku realizacji zapisów uchwały nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na środowisko. Ponadto realizacja zapisów planu przyczyni się do zahamowania postępującej obecnie degradacji obszaru i prowadzić będzie do jego uporządkowania i podkreślenia jego walorów krajobrazowych. Nowe inwestycje mają szansę pobudzić gospodarkę Gminy, co przy założeniach planu, minimalizujących szkody dla środowiska jest zgodne z założeniami zrównoważonego rozwoju.

2.15 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający jej użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.**

Obszar opracowania planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Od strony wschodniej przylega do niego droga powiatowa nr 4303W Radzymin – Beniaminów – Nieporęt (w ciągu ulicy Wojska Polskiego), łącząca się z drogą wojewódzką nr 631 Nowy Dwór Mazowiecki – Zegrze – Nieporęt – Marki – Warszawa (ul. Zegrzyńska), sąsiadującą z obszarem opracowania od strony południowej. Drogi te zapewniają połączenie nie tylko z licznymi miejscowościami w okolicy Nieporętu, ale i z Warszawą.

Wzdłuż ul. Wojska Polskiego kursują linie autobusowe, w granicach obszaru objętego planem znajdują się przystanki autobusowe Port Nieporęt i Port Pilawa – zapewnione są zatem bardzo dobre warunki do korzystania z publicznego transportu.

Ponadto w ciągu ul. Wojska Polskiego przebiegają szlaki rowerowe: Żółty Rowerowy Szlak Nieporęcki oraz Niebieski Szlak Rowerowy Velomazovia (Trasa Liwecka).

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Na podstawie wykonanej w 2010 r. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nieporęt Rada Gminy Nieporęt stwierdziła uchwałą Nr LVII/123/2010 z dnia 4 listopada 2010 r. częściową nieaktualność 12 planów, w tym między innymi obowiązującego na obszarze opracowania niniejszego planu – Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, uchwalonego uchwałą Nr 49/LVI/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 czerwca 1998 r. Częściową nieaktualność planu stwierdzono w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów działek i standardów zabudowy oraz ze względu na brak obowiązkowych ustaleń wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także niezgodność z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto stwierdzono częściową nieaktualność planu pn. „Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego uchwałą Nr 115/XII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r. w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów działek i standardów zabudowy oraz ze względu na brak obowiązkowych ustaleń wynikających z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także niezgodność z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, na podstawie wykonanej w roku 2017 nowej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nieporęt Rada Gminy Nieporęt stwierdziła uchwałą Nr XLIV/64/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r. Stwierdzenie częściowej nieaktualności studium związane było ze zmianą zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, pojawieniem się nowych lub zmianą istniejących regulacji prawnych, a także ze zmianą granic administracyjnych gmin Nieporęt i Radzymin.

W załączniku do ww. uchwały Rady Gminy Nieporęt Nr XLIV/64/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r., zawierającym wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nieporęt” stwierdzono, że „dalsze prace nad planami powinny się koncentrować przede wszystkim na zakończeniu prowadzonych aktualnie procedur planistycznych”. Dotyczy to 9 sporządzanych planów, w tym również miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt. Dla objętego projektem tego planu terenu nie jest konieczne wcześniejsze uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

Obecnie, w związku z opublikowaną w dniu 24 sierpnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, konieczne będzie uaktualnienie i uszczegółowienie w planie ogólnym gminy zagadnień związanych z kształtowaniem polityki przestrzennej, w tym ewentualne zweryfikowanie przeznaczenia niektórych terenów, w nawiązaniu do zaobserwowanych tendencji w aktywnościach inwestycyjnych oraz w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców o zmianę przeznaczenia gruntów.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty należy stwierdzić, że aktualnie opracowywany plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu gminy, związane głównie ze zwiększonymi podatkami od nieruchomości (gruntów oraz budynków). W przypadku zbycia działek, których wartość wzrośnie po uchwaleniu niniejszego planu (głównie w ich częściach, przeznaczonych w planie obowiązującym pod tereny drogowe), należących do osób fizycznych, w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie planu, zajdzie konieczność uiszczenia przez właściciela gruntu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego.

W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu przewiduje się realizację dróg stanowiących dojazdy do terenów turystycznych i rekreacyjnych, głównie w rejonie portów Pilawa i Nieporęt a także rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych Gminy.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – Wójt Gminy Nieporęt przedstawia Radzie Gminy Nieporęt projekt planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Na Sesję Rady Gminy przedkłada się również projekt uchwały w sprawie stwierdzenia nienaruszania przez projekt planu ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego w dniu 9 czerwca 2011 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż w Studium obszar objęty opracowaniem planu w przeważającej części stanowi teren usług turystyki oraz w części teren 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.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Nieporęt niniejszej uchwały jest uzasadnione.