

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia

w sprawie: stwierdzenia nie naruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy – rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt” 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235), Rada Gminy uchwała, co następuje:


§ 1. Stwierdza się, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy – rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt”, sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXIX/29/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy – rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt”, 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.

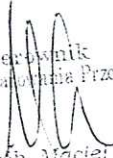
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Nieporęt, dnia 24 lutego 2019 r.

inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego


mgr Bóżena Kozarzewska

Kierownik
Działu Zagospodarowania Przestrzennego


mgr inż. arch. Maciej Czernski

Uzasadnienie
do uchwał Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

- 1) stwierdzenia nie naruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy – rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;
- 2) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy – rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt”.

Przyjmuje się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy – rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt”, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Gminy Nieporęt Nr XXXIX/29/2013 z dnia 25 marca 2013r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod następujące funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, zieleni, lasów, wód śródlądowych płynących, dróg publicznych: klasy zbiorczej, klasy lokalnej oraz drogi wewnętrznej.

W nowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w większej skali, wprowadzono bardziej szczegółowe ustalenia, co w rezultacie umożliwi zagospodarowanie terenów w sposób bardziej niż dotychczas kontrolowany, a więc zapewniający większy ład przestrzenny i zrównoważony rozwój terenu.

Przedmiotowy plan obejmuje obszar w Stanisławowie Pierwszym zlokalizowany pomiędzy: ulicą Izabelińską, ulicą Graniczną, Kanałem Żerańskim i rzeką Czarną. Wprowadzone do planu 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.

Wykonując dyspozycję zawartą w art. 15 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy - rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt” sporządzono niniejsze uzasadnienie, w którym przedstawiono:

- I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 cyt. wyżej ustawy;
- II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 tejże ustawy, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945), tj.:

- 1/ wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe - koncepcja planistyczna, przyjęta po przeprowadzeniu badań i analiz przedprojektowych, przewiduje przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ich aktualną funkcją i użytkowaniem oraz zgodnie z aktualnym studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; ustalenia planu miejscowego zakładają utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w skali i charakterze wpisującym się w architekturę lokalną i topografię terenu oraz nienaruszającym zrównoważenia poszczególnych elementów krajobrazu lokalnego;

- 2/ wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – ustalenia planu miejscowego są dostosowane do obowiązujących wymogów prawnych, zabezpieczając środowisko we wszystkich jego elementach; w koncepcji planistycznej przewidziano m.in. zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego w ramach poszczególnych terenów, zastosowanie proekologicznych źródeł ciepła, rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej zapewniające optymalną ochronę środowiska gruntowo-wodnego; poza ww. uzyskano prawem wymagane opinie i uzgodnienia, a także wymaganą zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolne i nieleśne;
- 3/ wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan miejscowy należycie zabezpiecza walory kulturowe przestrzeni, co potwierdza uzgodnienie organu właściwego ds. ochrony zabytków; realizacja ustaleń planu miejscowego nie pogorszy warunków ochrony zabytków, a także nie wpłynie na zakłócenie ich właściwej ekspozycji;
- 4/ wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy operuje doбором takich instrumentów prawno-planistycznych, które nie przyczynią się do pogorszenia warunków ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi lub mienia; przyjęto rozwiązania korzystne z punktu widzenia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5/ walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności poprzez utrzymanie i kontynuację na obszarze objętym planem istniejących oraz ustalenie nowych funkcji, w tym usług, komunikacji oraz mieszkalnictwa, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 6/ potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie znajdują się tereny i obiekty, które służyłyby obronności i bezpieczeństwu państwa, niemniej wykonując dyspozycję ustawową, projekt planu został przesłany do odpowiednich organów celem uzgodnienia – uzyskano uzgodnienie Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego, Komendy Stołecznej Policji w Warszawie oraz Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie; w związku z powyższym uznano, że plan miejscowy zaspokaja potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7/ potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych;
- 8/ potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez sformułowanie prawno-planistycznych podstaw do rozbudowy, przebudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, a także ich powiązania z układem zewnętrznym oraz zasady wykorzystania sieci do obsługi poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 9/ podczas opracowywania projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach, zgodnie z przepisami ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:
 - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu,

- obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
 - zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu;
- 10/ podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu;
- 11/ zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności odbywa się poprzez sieć wodociągową, do której podłączona jest miejscowość Stanisławów Pierwszy. Woda czerpana jest z czwartorzędowego poziomu wodonośnego, za pomocą stacji uzdatniania wody Nieporęt o podanej zdolności produkcyjnej 1615 m³/d. Ścieki sanitarne kierowane są do oczyszczalni ścieków Dęba w Orzechowie;
- 12/ przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszarów objętych planem miejscowym zostało określone zgodnie z dyspozycjami zawartymi w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt. Przy tym stwierdzono, że przy ustalaniu przeznaczenia i sposobów zagospodarowania oraz korzystania z terenu Wójt Gminy Nieporęt ważył interes publiczny i interesy prywatne wyrażone w postaci zgłoszonych wniosków oraz uwag do projektu planu miejscowego. W wyniku przeprowadzenia analiz: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, uwzględnienia różnorodnych wymogów oraz rozpatrzenia zgłoszonych uwag i wniosków - Wójt Gminy Nieporęt określił w planie miejscowym zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego oraz kierunki zmian sposobu zagospodarowania terenów, które chronią własność prywatną, przy jednoczesnym uwzględnieniu interesu publicznego;
- 13/ planowanie przestrzeni pod kątem optymalizacji transportochłonności; planowane tereny pod zabudowę wytycza się zgodnie ze studium, które przewiduje układ drogowy opierający się głównie na istniejących ciągach komunikacji, obsługujący cały obszar planu miejscowego; realizacja planu miejscowego nie spowoduje wzrostu zapotrzebowania na transport ponad poziom zakładany w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt; podstawą rozwoju zabudowy będzie istniejąca bądź realizowana w przyszłości infrastruktura techniczna, która zgodnie z planem miejscowym powstanie przede wszystkim w pasach dróg publicznych.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Nieporęt, przyjęta uchwałą nr LVII/123/2010 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 listopada 2010 r. wykazała, że obowiązujące w obszarze objętym planem plany miejscowe są częściowo nieaktualne. Tym samym uznano, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zapoczątkowany uchwałą z dnia 25 marca 2013 r., jest zasadny i należy dążyć do jego uchwalenia.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 cyt. wyżej ustawy. Zgodnie z przeprowadzonymi analizami na potrzeby prognozy skutków finansowych realizacja planu

miejscowego będzie mieć wpływ na finanse publiczne, zwłaszcza w perspektywie kilku-kilkunastu lat, kiedy to sektor publiczny, w tym gmina Nieporęt, będzie ponosił koszty inwestycji w infrastrukturę techniczną; długofalowo, gdy inwestycje będą zrealizowane, a zabudowa osiągnie docelowe nasycenie, wpływy będą przewyższać wydatki związane z bieżącym funkcjonowaniem sektora publicznego.

Uchwalenie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy - rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt”, sporządzonego z zastosowaniem procedury przewidzianej w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru (pozwoleń na budowę obiektów budowlanych, zgodnie z prawem budowlanym).

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy – rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt” powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru, a w rezultacie – do aktywizacji procesów inwestycyjnych na przedmiotowym terenie i polepszenia sytuacji mieszkaniowej właścicieli nieruchomości.

Do przygotowywania projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami, w tym przepisami:

- art. 46 i art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn.zm.) - *Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty: (...) planów zagospodarowania przestrzennego (...). Organ opracowujący projekt dokumentu, o którym mowa w art. 46 lub 47, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko;*

- art. 72 ust. 1–5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn.zm.) – *W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (...). W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego*

województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania;


- art.17 pkt 5 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.

Na Sesję Rady Gminy przedkłada się również projekt uchwały w sprawie stwierdzenia nie naruszania przez projekt planu ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego w dniu 9 czerwca 2011 r. uchwałą Rady Gminy 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 stanowi w większości teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, w tym usług publicznych, oraz w części teren lasów. Porównanie wprowadzonych do planu funkcji z ustaleniami Studium wskazuje, że zapisy planu nie naruszają ustaleń Studium, a nowy plan będzie realizował kierunki rozwoju Gminy i kształtował jej strukturę przestrzenną, zgodnie z polityką zawartą w Studium.

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

Nieporęt, dnia 27. lutego 2019 r.

Wzrost ds. zagospodarowania przestrzennego


mgr Beżena Kozarżewska


mgr inż. arch. Andrzej Czerski

mgr inż. arch. Andrzej Czerski