

## **UCHWAŁA NR LXII/90/2022 RADY GMINY NIEPORĘT**

z dnia 1 września 2022 r.

### **w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXX/98/2020 Rady Gminy Nieporęt z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” przyjętego uchwałą nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., Rada Gminy Nieporęt uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem obejmują obszar:

- 1) na załączniku nr 1: działki nr 1/10 obręb Michałów-Grabina;
- 2) na załączniku nr 2: działki nr 64/8, 65/9 obręb Michałów-Grabina, część działki nr 71/1 obręb Michałów-Grabina na przedłużeniu wschodniej i zachodniej granicy działki nr 65/9 obręb Michałów-Grabina.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały, będących integralnymi częściami niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

**§ 2. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej.
  3. W obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się przestrzeni publicznych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
  4. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

### § 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

### § 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

### § 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, parkingi, wiaty, altany, zadaszenia, dojazdy i dojścia, naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu obowiązuje:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane na rysunku planu w odległości 4 m od: granicy obszaru objętego planem dla terenu 1MN, zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem dla terenu 2MN,
  - b) zabudowa wolno stojąca,
  - c) wysokość zabudowy nie większa niż: 10 m dla budynku mieszkalnego, 6 m dla pozostałych budynków i budowli,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,
  - e) zakaz stosowania: od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu, sidingu,
  - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - g) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 5°,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,
  - i) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - j) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - k) nakaz stosowania dachówki ceramicznej, bitumicznej, blachodachówki lub materiałów dachówkopodobnych w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości,
  - l) dopuszcza się blachę na rąbek w kolorach określonych w lit. k,
  - m) stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji takich, jak: tynk, cegła i okładzina ceramiczna w kolorach: białym, żółtym, czerwonym, brązowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych oraz kamień;
- 3) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu dopuszcza się:
- a) remont, przebudowę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały,
  - c) rozbudowę lub nadbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 4) wydzielanie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż:
- a) 6,0 m do obsługi nie więcej niż 4 działek budowlanych,
  - b) 8,0 m do obsługi więcej niż 4 działek budowlanych;
- 5) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, z wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie drogi dojazdów, dopuszcza się na tym odcinku ich zawężenie, nie mniej jednak niż do szerokości 5,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z dróg położonych poza granicami planu;
- 7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $5^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ ;
- 8) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż  $1000 \text{ m}^2$ ;
- 9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązuje:
- a) ochrona powierzchni ziemi polegająca na zapewnieniu jej jakości, w szczególności przez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania,
  - b) zachowanie warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych,
  - c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - d) zakaz zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie,
  - e) przy planowaniu i realizacji inwestycji obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) ochrona wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom;
- 10) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego obowiązuje:
- a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego nr AZP 54-66/55, oznaczoną jak na rysunku planu,
  - b) na obszarze strefy, o której mowa w lit. a, ustala się nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje:
- a) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja,
  - b) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż,
  - c) dla lokali użytkowych nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej,
  - d) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuje:
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: obowiązuje dostawa wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci wodociągowej o przekroju mniejszym niż  $\text{Ø } 32 \text{ mm}$ , do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,

- b) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  60 mm, dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu, do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacji dopuszcza się zastosowanie wyłącznie atestowanych zbiorników bezodpływowych,
  - c) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
  - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących linii kablowych i napowietrznych, ustala się rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z ogniw fotowoltaicznych,
  - e) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, ustala się, że gazyfikacja projektowanego terenu nastąpi w oparciu o istniejącą sieć gazową,
  - f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się, że teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych,
  - g) w zakresie gospodarki odpadami: na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - h) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska,
  - i) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu rolniczego;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej stałej i tymczasowej zabudowy z wyjątkiem:
- a) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę,
  - b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 6.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Piotr Pietrucha**

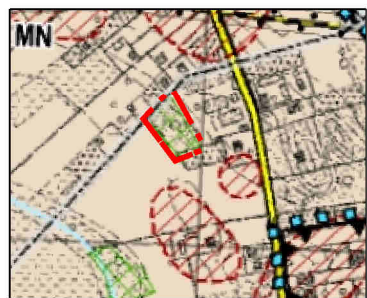


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt

## RYSUNEK PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPORĘT



SKALA 1:1000



### LEGENDA

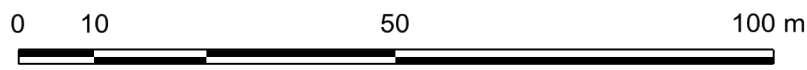
#### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- wymiary

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obszary objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN

Obszar objęty planem w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska" i nr 2151 "Subniecka Warszawska - część centralna"



Załącznik nr 1 do Uchwały  
nr LXII/90/2022  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 1 września 2022 r.

Przewodniczący  
Rady Gminy Nieporęt

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina,  
w gminie Nieporęt

skala  
rysunku  
**1:1000**

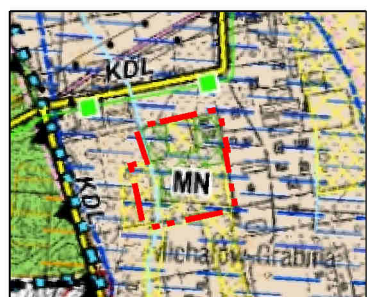


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt

## RYSUNEK PLANU


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPORĘT




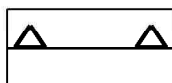
SKALA 1:1000


## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

 granica obszaru objętego planem


 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

 nieprzekraczalne linie zabudowy

 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

 wymiary

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

 obszary objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN

Obszar objęty planem w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska" i nr 2151 "Subniecka Warszawska - część centralna"



Załącznik nr 2 do Uchwały  
nr LXII/90/2022  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 1 września 2022 r.

Przewodniczący  
Rady Gminy Nieporęt

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina,  
w gminie Nieporęt

skala  
rysunku  
1:1000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/90/2022  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 1 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Nieporęt stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono żadnych uwag, w tym uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/90/2022

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 1 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Nieporęt stwierdza, że planem nie ustala się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXII/90/2022

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 1 września 2022 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

- stwierdzenia nienaruszania przez projekt "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt ". ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;
- „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt”

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały nr XXX/98/2020 Rady Gminy Nieporęt z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt”.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje "Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt", uchwalona w dniu 11 sierpnia 2003 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt nr 115/XIII/03.

Teren objęty planem obejmuje fragment obrębu Michałów-Grabina w gminie Nieporęt o powierzchni ok. 1,71 ha, którego granice obejmują:

- 1) na załączniku nr 1: działki nr 1/10 obręb Michałów-Grabina;
- 2) na załączniku nr 2: działki nr 64/8, 65/9 obręb Michałów-Grabina, część działki nr 71/1 obręb Michałów-Grabina na przedłużeniu wschodniej i zachodniej granicy działki nr 65/9 obręb Michałów-Grabina.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowa uchwała ma na celu przede wszystkim wykorzystanie w pełni walorów krajobrazowych oraz ekonomicznych, przy jednoczesnym uwzględnieniu wszelkich wymagań i potrzeb określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również przy uwzględnieniu aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Przeprowadzona została analiza zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt. Stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa mazowieckiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują i nie wskazuje się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

W toku opracowania miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego nie było konieczne uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dla działek objętych planem miejscowym Marszałek Województwa Mazowieckiego w dniu 16 września 2016 r. Decyzją nr 89/2016 wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W oparciu o art. 42 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 2022 r. poz. 503) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustaloną ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego). Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto obsługę komunikacyjną z dróg położonych poza granicami planu. Obszar objęty planem obejmuje dwa tereny, które stanowią uzupełnienie do istniejącej zabudowy i terenów mieszkaniowych położonych w obowiązującym planie.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są w obrębie Michałów-Grabina i stanowią uzupełnienie dla istniejącej zabudowy. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem dominują grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 08.06.2022 r. do 08.07.2022 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 04.07.2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu planu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym GZWP nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)", przed zanieczyszczeniem.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych,
- nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszary opracowania obejmuje fragment wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Michałów-Grabina. Obszar objęte planem należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

#### **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 XLIV/64/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2017 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 24 września 2020 r., jest zasadny i należy dążyć do jego uchwalenia.

#### **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 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie prawdopodobnie z wpływami z opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno prawnych. Najbardziej istotnymi wydatkami gminy będą koszty związane z wykonaniem operatów szacunkowych.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy, która jest zgodna z przyjętymi założeniami polityki przestrzennej wyrażonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Nieporęt oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Nieporęt uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Nieporęt przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt”.