

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NIEPORĘT**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora  
Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), 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”, Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 4** – dane przestrzenne zgodnie z art. 67 a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3. 1.** Granicę obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – północna linia rozgraniczająca drogi biegnącej od drogi powiatowej nr 4303W Białobrzegi – Beniaminów i północna granica działki ewidencyjnej nr 303 w stronę wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego;
- 2) od zachodu – linia biegnąca wzdłuż wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego w odległości od ok. 40 m do ok. 92 m od jego brzegu;
- 3) od południowego - wschodu – granica działki ewidencyjnej nr 258/2 i 257 do drogi powiatowej nr 4303W (ul. Wojska Polskiego).

2. 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 13) 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.
3. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
4. W obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej.

## **Rozdział 1.**

### **Przepisy ogólne**

§ 4. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

- 1) **dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 2) **dach płaski** – dach o spadku do 10°. Wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 3) **kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenie wejść i ogrodów zimowych;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – granica usytuowania dopuszczonej zabudowy na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą części podziemnych budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu oraz elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (schodów, pochylni zewnętrznych). Ponadto nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz werand, balkonów i wykuszy, wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia rozumiana w myśl przepisów odrębnych, dotyczących terenu biologicznie czynnego;
- 6) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe, obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne.

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny, wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie pod określone funkcje oznaczone literami.

## **Rozdział 2.**

### **Oznaczenia graficzne planu**

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) wymiary.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną wydzielonych terenów:

- 1) **UT** – teren zabudowy usług turystyki;
- 2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

### **Rozdział 3. Ogólne ustalenia planu**

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie dopuszcza się okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących panele drewniane;
- 2) kolorystykę dachów stromych ogranicza się do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 3) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz nakaz zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,8 m;
- 5) o ile w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie ustalono inaczej, wysokość elementów małej architektury, w tym altan, wiat nie może przekraczać 5,0 m;
- 6) dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50 m.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar opracowania planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej WOCHK – obowiązują ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) obszar opracowania planu znajduje się 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 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)” – stosować rozwiązania techniczne i technologiczne, gwarantujące zabezpieczenie warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem;
- 3) obowiązuje ochrona wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem UT obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 5) na obszarze opracowania planu nie dopuszcza się lokalizowania usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-66/60. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
  - a) teren zieleni urządzonej ZP,

- b) przestrzenie ogólnodostępne, jak: place, promenady wzdłuż nabrzeży,
  - c) przestrzenie ogólnodostępne w obrębie terenu KDW, stanowiącej dojazd do terenu UT;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszcza się lokalizowanie elementów małej architektury, jak: ławki, wiaty, altany, pergole, kwietniki, tablice informacyjne,
  - b) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym: —osób starszych i osób poruszających się na wózkach inwalidzkich poprzez stosowanie m. in. pochylni, wind, —osób niedowidzących poprzez stosowanie m. in. płytek fakturowych na ciągach pieszych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam i szyldów:

1) zasady ogólne:

- a) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być one zgrupowane w jednym miejscu na elewacji,
- b) reklamy umieszczane na namiotach i parasolach muszą być umieszczone płasko na ich powierzchni i nie mogą wykraczać poza obris ich powierzchni,
- c) wyklucza się stosowanie pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam,
- d) nie dopuszcza się umieszczania reklam na dachach i na ogrodzeniach;

2) zasady szczegółowe:

- a) teren zabudowy usług turystyki UT: — dopuszcza się szyldy oraz reklamy wolno stojące o wysokości nieprzekraczającej 4,50 m, — dopuszcza się maszty flagowe o wysokości do 6,0 m,
- b) teren zieleni urządzonej ZP – nie dopuszcza się lokalizowania reklam,
- c) teren komunikacji KDW – wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu (przylegającej do drogi znajdującej się poza obszarem opracowania planu) dopuszcza się reklamy wolno stojące o wysokości nieprzekraczającej 4,50 m pod warunkiem niepogorszenia widoczności.

**§ 11.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszar opracowania planu obejmuje wody powierzchniowe śródlądowe, znajdujące się w zasięgu Jeziora Zegrzyńskiego, a także tereny przyległe do jego linii brzegowej – obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej;
- 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w części w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), o których jest mowa w przepisach odrębnych.

**§ 13. 1.** Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.

**§ 14. 1.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 4303W Białobrzegi – Beniaminów (ul. Wojska Polskiego);
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz z istniejącej drogi wewnętrznej;



- 3) parkingi – miejsca parkingowe dla nowej zabudowy należy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:
- a) hotele i pensjonaty: min. 35 miejsc parkingowych na 100 łóżek,
  - b) obiekty gastronomiczne, nie stanowiące wyposażenia hotelu lub pensjonatu: min. 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) inne obiekty usługowe, nie stanowiące wyposażenia hotelu lub pensjonatu: min. 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy,
  - d) dla obiektów sportu i rekreacji 10 miejsc parkingowych na 35 użytkowników jednocześnie,
  - e) dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych,
  - f) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.

## 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju minimalnym  $\varnothing$  25 mm oraz poprzez jej rozbudowę;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimalnym  $\varnothing$  60 mm oraz poprzez jej rozbudowę;
- 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenu UT – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej rozbudowy – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) z powierzchni ulic i parkingów ogólnodostępnych o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup> – do sieci kanalizacji deszczowej (po jej rozbudowie) lub do odbiornika;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa; możliwe jest zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych; zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej rozbudowę z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;
- 5) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej, z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych, dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 6) telekomunikacja – 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;
- 7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na obiektach, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, tj. np. na ich zadaszeniach;
- 9) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić głównie w liniach rozgraniczających drogi; dopuszcza się prowadzenie sieci na pozostałych terenach, w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych;
- 10) ustalona w rozdziale 4 wysokość zabudowy nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, których zasady sytuowania regulują przepisy odrębne a dopuszczona wysokość określona została w § 7 pkt 6;
- 11) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 12) ustala się następujące parametry projektowanych sieci:

- a) sieć wodociągowa o średnicy min. Ø 40 mm,
- b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy min. Ø 160 mm,
- c) sieć kanalizacji sanitarnej tłocznej o średnicy min. Ø 75 mm,
- d) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy min. Ø 200 mm.

§ 15. 1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu oznaczonego symbolem UT; na terenie tym dopuszcza się sytuowanie tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem obiektów usługowych, służących gastronomii, rozrywce, turystyce i sportowi. Dopuszczenie dotyczy obiektów użytkowanych sezonowo w okresie letnim lub świątecznym albo w czasie trwania imprez plenerowych, ich przygotowania oraz demontażu obiektów po jej zakończeniu.

2. Dla pozostałych terenów nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

#### **Rozdział 4. Szczegółowe ustalenia planu**

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **UT** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usług turystyki:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi turystyki;
- 2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji, jak np.: plaża, boiska, urządzone miejsca do gier, place zabaw, wiaty grillowe a także wypożyczalnie sprzętu wodnego i rekreacyjnego oraz zabudowę gospodarczą i garażową, jak: hangary i inne pomieszczenia służące do przechowywania sprzętu sportowego i rekreacyjnego.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące ukształtowanie terenu;
- 2) na terenie nie dopuszcza się użytkowania mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne;
- 3) pozostałe ustalenia wg § 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: południowa część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10,0 m od południowej granicy obszaru opracowania planu, w odległości 8,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu KDW oraz w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu WS;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych – 17,5 m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 10,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) dla garaży – 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) rodzaje dachów – dachy symetryczne strome, dwuspadowe lub wielospadowe oraz dachy płaskie;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachów stromych od 25° do 45°;

- 7) na terenie dopuszcza się urządzenie przystani z utwardzonym nabrzeżem wraz z miejscami do cumowania sprzętu wodnego;
- 8) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury, jak wiaty, altany wg § 7 pkt 5, ukształtowane z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień);
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7;
- 12) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1 i 2 lit. a;
- 13) zasady tymczasowego zagospodarowania wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi powiatowej poza obszarem planu z drogi KDW;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych**; podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe, znajdujące się w zasięgu Jeziora Zegrzyńskiego.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady wg § 8 pkt 1.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: południowa część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wzdłuż granicy terenu UT dopuszcza się kształtowanie brzegu Jeziora Zegrzyńskiego w postaci utwardzonych nabrzeży oraz lokalizowanie stałych pomostów, przystosowanych do cumowania jednostek pływających a także pomostów spacerowych i kładek dla pieszych;
- 2) na pomostach nie dopuszcza się reklam wolno stojących, z wyjątkiem masztów flagowych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według § 12 pkt 1.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd przez teren UT;
- 2) elementy obsługi infrastrukturą techniczną – zapewnić możliwość doprowadzenia mediów do jednostek cumujących.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej**.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje ochrona istniejącej skarpy;

3) dopuszcza się uzupełnienia zieleni niskiej i wysokiej gatunkami zgodnymi z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 2) dopuszcza się przejścia piesze;
- 3) ustala się zakaz grodzenia terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80%;
- 5) zasady lokalizowania reklam – wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. b.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według § 12 pkt 1.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi poza obszarem planu;
- 2) wymagania parkingowe – obowiązuje zakaz parkowania samochodów;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 14 ust. 2 pkt 6.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren drogi wewnętrznej.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 14,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury: ławki, tablice informacyjne;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się ukształtowanie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) powierzchnie pozostałe nie stanowiące powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 5) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. c.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

**§ 22.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt.

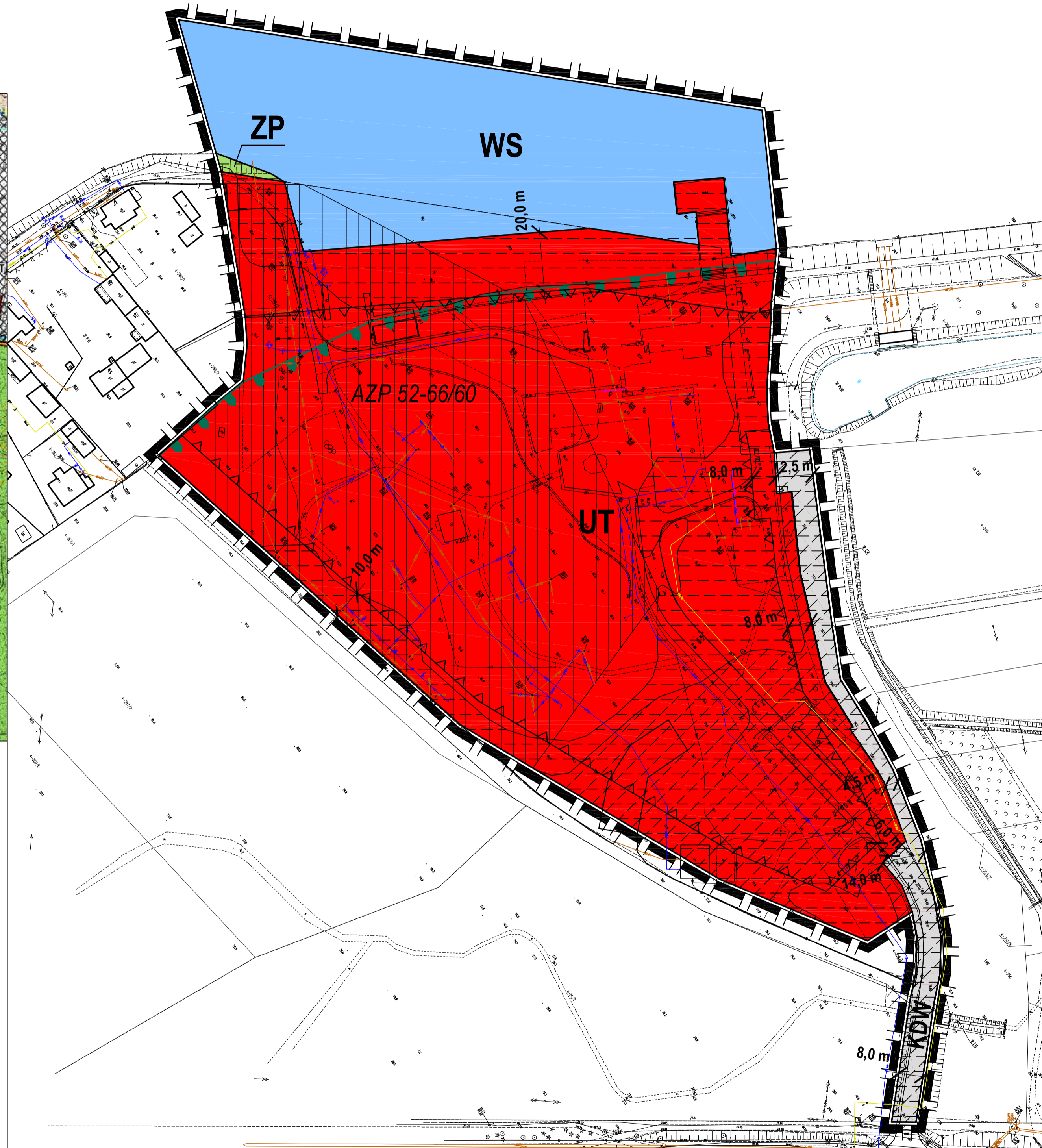
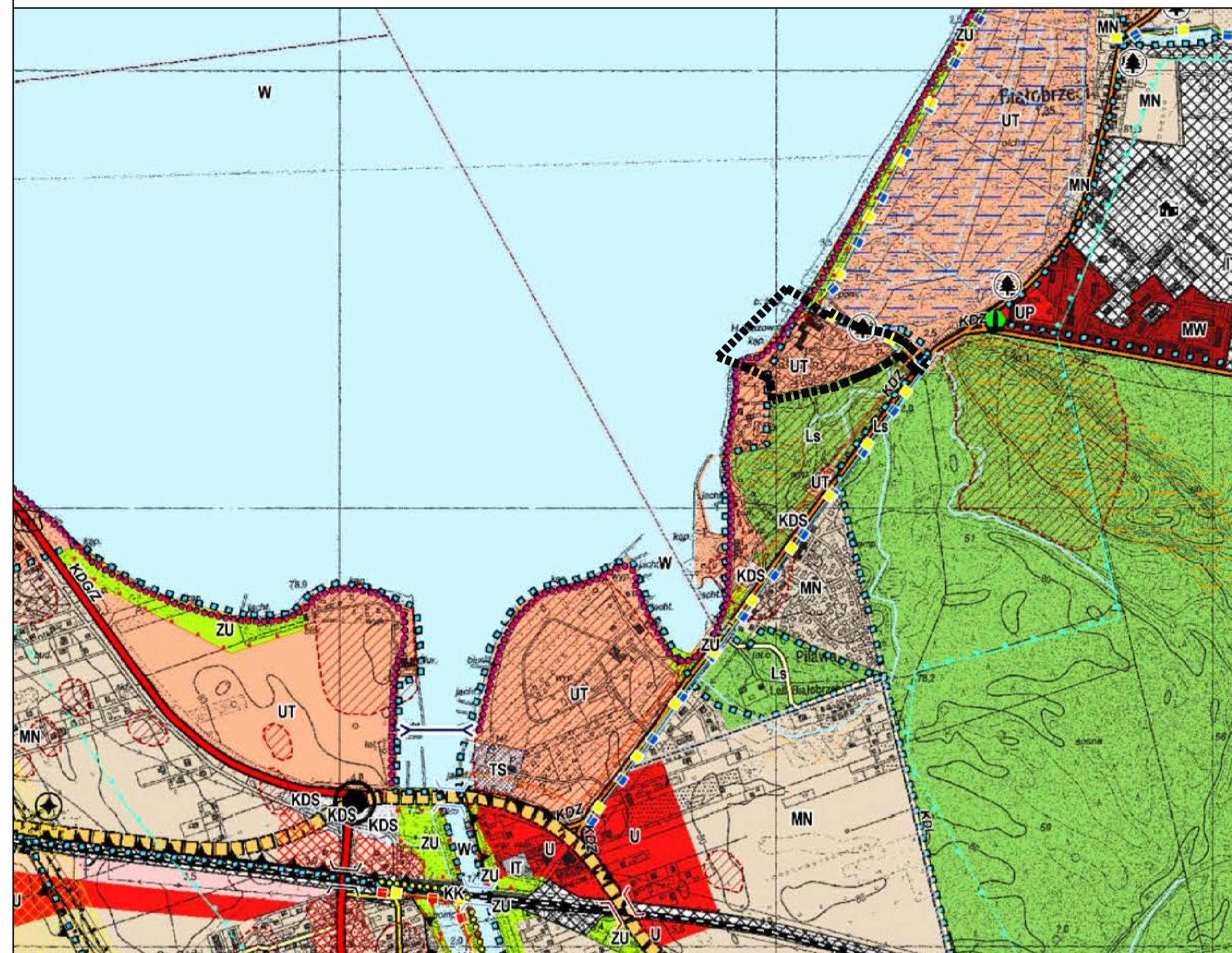
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRZEŻA JEZIORA ZEGRZYŃSKIEGO - PILAWA, W GMINIE NIEPORĘT - CZĘŚĆ A

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPORĘT  
SKALA 1:10000

SKALA 1:1000  
PROJEKT



| USTALENIA STUDYUM  |   |
|--|---|
| <b>POLITYKA PRZESTRZENNA</b><br>ELEMENTY WYKONCZYJNE PRZESTRZENNEJ ORGANIZACJI WODOCIEK NA JEDNOKOŁOWYCH<br><b>KIERUNKI ROZWOJU STRUKTUR FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH</b><br>REJONY KONKURENCYJNE I REJONY OCHRONNE<br>REJONY PRZESTRZENNE LUB WYKONCZYJNE WYKONCZYJNE<br>OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWO SPORZĄDZA SIĘ MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH<br>OBSZARY PRZESTRZENNE PUBLICZNE<br>TERENY GORNICZE<br>OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP<br>OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW<br>LESNYCH NA CELE NIEROLNICZE<br>ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE<br>OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI<br>GRANICE OBSZARÓW OGRANICZAJĄCYCH REKULTYWACJĘ PO ZAKOŃCZENIU EKSPLOATACJI<br><b>KATEGORIE PRZEZNACZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</b><br><b>TERENY MIESZKANIOWE</b><br>MN - TERENY ZNAKOWYCH MIESZKANOWYCH WIELKOPŁYTKOWYCH<br>MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKOŁOWEJ<br>MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKOŁOWEJ W KŁOSACH I LESACH<br>MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKOŁOWEJ Z OGRANICZONĄ ZABUDOWĄ INDYWIDUALNĄ<br>M - TERENY ZABUDOWY REKREACYJNO-REKREACYJNEJ<br><b>TERENY USŁUBOWE</b><br>UP - TERENY USŁUB PUBLICZNYCH<br>U - TERENY USŁUBOWE<br>UT - TERENY USŁUB TURYSTYCZNYCH<br>AG - TERENY ARTYSTYCZNO-GOSPODARSTWA<br>PE - TERENY PRZEKAZANIA WYKONCZYJNEJ EKSPLOATACJI<br>KOPALNIA - OBSZARY ODRĘBNE<br>TS - TERENY SPECJALNE NIEBUDOWANE NA CELE OBRONNEGO I OBRONNOŚCI PRAWNA<br><b>TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b><br>IT - TERENY OBIEKTÓW URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ<br><b>TERENY KOMUNIKACJA</b><br>KDS - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI (STACJE PŁAK, PRZYKROJE)<br>K - TERENY KOLEI<br><b>TERENY ZIELONY</b><br>ZK - TERENY OGRODÓW ZAJAZDOWYCH<br>ZC - TERENY OMIENIARZY<br>ZU - TERENY ZIELONY URZĄDZONY<br><b>OBSZARY WYLĄCZONE SPÓD ZABUDOWY</b><br><b>TERENY ODMARTE</b><br>ZN - TERENY ZIELONY OBIĘTE FORMĄ ODRĘBNOŚCI PRZYRODY<br>R - TERENY KOLONIZACJI O WYKONCZYJNEJ EKSKLUZYWNOŚCI<br>L - TERENY LASÓW<br>W - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH | <b>KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I INFRASTRUKTURY</b><br>WZDŁUG<br>MOST<br>WZDŁUG DO PRZEJAZDOWY<br>PLANOWANY NOWY MOST<br>PLANOWANE POLA CIEPŁE PĘDOWE<br><b>ISTNIEJĄCY URZĄD SIECI DROGOWEJ</b><br>DROGA KRÓLOWA KLASY GŁÓWNEJ<br>DROGA WOLNOBIEŻNA KLASY GŁÓWNEJ<br>DROGA PRZYPŁYSCOWA<br>DROGA WOLNOBIEŻNA KLASY ZBIORCZEJ<br>DROGA POMIĘDZY KLASY ZBIORCZEJ<br>DROGA GMINNA KLASY ZBIORCZEJ<br>WAZNEJ DROGI OMIĘJ KLASY LOKALNEJ<br>WYBRANE DROGI OMIĘJ KLASY LOKALNEJ<br><b>PROJEKTOWANY URZĄD SIECI DROGOWEJ</b><br>POSTULOWANA DROGA OMIĘJ KLASY GŁÓWNEJ<br>PLANOWANA DROGA OMIĘJ KLASY ZBIORCZEJ<br>PLANOWANA DROGA OMIĘJ KLASY LOKALNEJ<br><b>KOMUNIKACJA KOLEJOWA</b><br>LINIE KOLEJOWE Z RUCHEM PASAŻERSKIM<br><b>RUCH NIEZMOTORYZOWANY</b><br>SZLAKI KOLEJOWE<br>SZLAKI WYKONCZYJNE SZLAK NIEPORĘCZNY<br>SZLAKI POLSKICH SZLAK KOLEJOWYCH<br>CIERNIOWY SZLAK KOLEJOWY - Trasa Nawarka<br>NIEBESKI SZLAK KOLEJOWY - Trasa Lwówek<br><b>RUCH PRZESYŁNY</b><br>CIERNIOWY<br>CIERNIOWY<br><b>ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b><br>ZAPOTRZEBOWANIE W GAZ<br>STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE<br>GAZOCIĄG PRZEKŁADNI WYSOKIEGO CIŚNIENIA<br>ZAPOTRZEBOWANIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ<br>GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA<br>LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA<br>PRZESYŁOWY RUCZNOŚCI WYKONCZYJNE |

| USTALENIA PLANU         |  |
|-------------------------|--|
| OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE |  |
|                         | Granice obszaru objętego planem  |
|                         | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania                  |
|                         | Oznaczenie identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających                           |
|                         | UT - Teren zabudowy usług turystyki  |
|                         | WS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych   |
|                         | ZP - Teren zieleni urządzonej  |
|                         | KDW - Teren drogi wewnętrznej  |
|                         | Nieprzekraczalne linie zabudowy  |
|                         | Strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego   |
|                         | Wymiary  |
| OZNACZENIA INFORMACYJNE |  |
|                         | Granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu                         |
|                         | Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat             |
|                         | Obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego |

Obszar opracowania planu znajduje się 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 2151 "Subniecka Warszawska (część centralna)"

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY NIEPORĘT Z DNIA .....

## GMINA NIEPORĘT

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRZEŻA JEZIORA ZEGRZYŃSKIEGO - PILAWA, W GMINIE NIEPORĘT - CZĘŚĆ A

WÓJT GMINY NIEPORĘT





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W terminie wskazanym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ogłoszeniu Wójta Gminy Nieporęt z dnia 21.05.2021 r. - do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A” nie zostały złożone żadne uwagi.

.....

*Przewodnicząca Rady Gminy Nieporęt*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A”, nie przewiduje się inwestycji z zakresu komunikacji, inżynierii i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

.....

*Przewodnicząca Rady Gminy Nieporęt*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....2021 r.

Zalacznik4.xml

.....

*Przewodnicząca Rady Gminy Nieporęt*



## Uzasadnienie

### do uchwał Rady Gminy Nieporęt w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego Pilawa, w gminie Nieporęt – część A”.

Przyjmuje się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego - Pilawa, w gminie Nieporęt – część A”, 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - 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 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 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”.

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.

Obszar opracowania planu, o powierzchni 4,667 ha, położony jest nad południowym brzegiem Jeziora Zegrzyńskiego, w północnej części gminy Nieporęt, na terenie sołectwa Białostrzegi. Od północnego zachodu jego granicę stanowią wody Jeziora Zegrzyńskiego, którego pas przybrzeżny włączony jest do obszaru planu. Na południu obszar opracowania planu graniczy z terenami leśnymi oraz terenem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lotniskowej, od wschodu z zabagnionym terenem leśnym. Północną granicę stanowi droga dojazdowa do dawnego hotelu „Mazowsze”, przebiegająca przez zalesiony teren wydmy i stanowiąca powiązanie obszaru opracowania z drogą powiatową nr 4303W Białostrzegi – Beniaminów (ul. Wojska Polskiego).

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie terenów związanych z ruchem turystycznym w pobliżu Jeziora Zegrzyńskiego. W niewielkiej odległości funkcjonują dwa porty – Pilawa i Nieporęt. Branża turystyczna jest rozwinięta na wysokim poziomie – stworzono warunki do uprawiania sportów wodnych a od strony południowo-zachodniej zlokalizowane są otwarte kąpieliska.

Centralną część obszaru planu zajmował ośrodek wypoczynkowy „Mazowsze”, który sąsiadował z plażą. Zabudowania ośrodka zostały w całości zlikwidowane, pozostała po nich niezabudowana i niezagospodarowana przestrzeń, podlegająca sukcesywnej degradacji i negatywnie wpływająca na otoczenie.

Celem sporządzanego planu 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 Zalewu Zegrzyńskiego, a także, przede wszystkim, określenie sposobu zagospodarowania terenów po dawnym ośrodku wypoczynkowym „Mazowsze”, zgodnie z istniejącym zapotrzebowaniem oraz predyspozycjami przedmiotowego obszaru.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, uchwalonym uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r. obszar opracowania planu znajduje się w obrębie terenów elementarnych: tereny usług turystyki i rekreacji oraz wody powierzchniowe. Tereny te 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. Planowane na obszarze opracowania planu funkcje są zgodne z polityką przestrzenną Gminy Nieporęt.

## **2. Sposób realizacji wymogów 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. Funkcja terenu (teren zabudowy usług turystyki) nie uległa zmianie w porównaniu z planem obowiązującym.

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zasad kształtowania elewacji budynków oraz kolorystyki dachów, ustalenia dotyczące elementów małej architektury i ogrodzeń a także ustalenia dotyczące 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 widoczna w tle zalesiona część wydmy, znajdującej się od strony południowej obszaru opracowania.

Negatywne oddziaływanie na krajobraz wykazują natomiast miejsca wcześniejszej lokalizacji budynków ośrodka wypoczynkowego „Mazowsze”.

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 opuszczonego i zaniebanego terenu po zlikwidowanym ośrodku wypoczynkowym „Mazowsze” będzie szansą na poprawę nie tylko jego wykorzystania, 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 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 w planie uwzględniono konieczność szczególnej ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, m. in. poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących zabezpieczenie warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem oraz niedopuszczenie na terenie zabudowy usług turystyki użytkowania mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne. Ponadto na obszarze opracowania planu nie dopuszczono usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar opracowania planu nie obejmuje obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast w jego granicach znalazły się 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.

Ponieważ w granicach obszaru opracowania planu znajdują się tereny lasów, 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 2021 r. poz. 1326). Wnioskiem o zgodę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne objęto grunty o łącznej powierzchni 1,6201 ha. Zgodę tę uzyskano decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 4/2021 z dnia 20 stycznia 2021 r. Obszar opracowania planu nie obejmuje gruntów rolnych.

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 szczegółowości 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 strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-66/60.

W strefie tej 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 usług turystyki obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

Konieczność uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wskazano w ustaleniach ogólnych planu, w przepisach dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących głównie place i promenady wzdłuż nabrzeży oraz teren zieleni urządzonej 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 terenu zabudowy usług turystyki 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 spółki z o. o. oraz do Gminy Nieporęt.

#### **2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa**

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

Teren objęty planem nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z powyższym przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem Państwa, nie ma też na nie wpływu.

#### **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. terenu zieleni urządzonej ZP a także dla przestrzeni ogólnodostępnych wzdłuż nabrzeży w obrębie terenu UT i przestrzeni ogólnodostępnej w obrębie terenu KDW, stanowiącego dojazd do terenu UT.

Ustalenia planu rozstrzygają ponadto o zasadach i sposobie lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego a także ustalają szczegółowe zasady zagospodarowania dla terenu zieleni urządzonej.

#### **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. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej głównie w liniach rozgraniczających istniejącej drogi wewnętrznej.

Dopuszcza się ponadto prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów oraz pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych.

#### **2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 A, objętego niniejszą uchwałą, nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

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 7 czerwca 2021 r. do 5 lipca 2021 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 czerwca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nieporęt.

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

#### **2.12 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.

#### **2.13 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, poza przesłankami wymienionymi w pkt 1, również ze względu na zainteresowanie inwestorów terenami, na których zlokalizowane były niegdyś ośrodki

wypoczynkowe a obecnie, po ich likwidacji, niezainwestowanymi i niewykorzystywanymi. Tereny te zachowały swój potencjał jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, ze względu na niezwykle atrakcyjne położenie w sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego oraz rozległych terenów leśnych oraz ze względu na ich bardzo korzystne skomunikowanie.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski od zawiadomionych instytucji, natomiast do obszaru, objętego niniejszym planem miejscowym, nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego uwzględniają interes publiczny, głównie poprzez wyznaczenie terenu zieleni ogólnodostępnej w północnej części obszaru opracowania oraz zabezpieczając przestrzenie ogólnodostępne jak place czy promenady wzdłuż nabrzeży oraz przestrzenie ogólnodostępne w obrębie drogi wewnętrznej. 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.

**2.14 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 mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom 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. Zegrzyńską). Drogi te zapewniają połączenie nie tylko z licznymi miejscowościami w okolicy Nieporętu ale i z Warszawą.

Wzdłuż ul. Wojska Polskiego kursują linie autobusowe, przystanek autobusowy znajduje się w stosunkowo niewielkiej odległości od zjazdu z drogi KDW, należącej do obszaru opracowania planu, na ul. Wojska Polskiego – zapewnione są zatem 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).

**3. 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

planów 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.

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 oraz 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych.

#### **4. 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 działki znajdującej się w obrębie terenu UT w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie planu, zajdzie konieczność uiszczenia przez właściciela gruntu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem m. p. z. p.

W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu komunikacji, inżynierii oraz infrastruktury technicznej, 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.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego - Pilawa, w gminie Nieporęt – część A” 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.

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 2021 r. poz. 247, 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 2020 r. poz. 1219, 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741, z późn.zm.) - *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 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.

Przygotował: M.Czerski