

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Wola Aleksandra, w gminie Nieporęt

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. 559, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XLVIII/104/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 14 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Wola Aleksandra, w gminie Nieporęt, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, przyjętego Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r, uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Wola Aleksandra, w gminie Nieporęt, zwany dalej „planem”, którego granice oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 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. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) linie zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 6) linie zabudowy dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi;
- 7) granice obszarów przestrzeni publicznych;
- 8) wymiarowanie (w metrach);
- 9) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 10) obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wraz z numerem stanowisk archeologicznych;

11) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- a) granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,
- b) granice strefy bezpieczeństwa od rurociągów naftowych DN 820, DN 630, DN 813 i kabla światłowodowego.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w części w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) oraz nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania ich w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nieporęt;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 9) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy od lasu - linia określająca możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt. 10, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

- 12) linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku przeznaczonego na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) linia zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku nie przeznaczonego na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNZL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni leśnej;
- 3) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) U - teren zabudowy usługowej;
- 5) UP – teren zabudowy usług publicznych;
- 6) UT – tereny zabudowy usług turystyki;
- 7) WS – teren wód powierzchniowych;
- 8) ZL – tereny lasów;
- 9) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 10) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 11) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 12) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych, realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu, linie zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i linie zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeść.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
 - b) dopuszczenie stosowania pokrycia dachów, w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych oraz zieleni i szarości,
 - c) dopuszczenie stosowania detalu architektonicznego oraz markiz w parterach budynków usługowych wyłącznie w formie dostosowanej do wystroju, stylistyki i kolorystyki elewacji budynków, z wykluczeniem stosowania barw podstawowych intensywnie jaskrawych;

- 2) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, przy zachowaniu zgodności z innymi ustaleniami planu, obowiązującymi przepisami odrębnymi i za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL, ZN, WS;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową oraz terenów i obiektów budowlanych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 53-66/85, 53-66/86, 53-66/87, 53-66/88, 53-66/90) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze stref, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem innych ustaleń planu,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN, MNZL – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) UT- jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań inwestycyjnych mogących mieć negatywny wpływ na cel ochrony ustalony dla nich, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się 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”.

4. Dla obszarów, o których mowa w ust. 3 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, w tym:

- 1) zakaz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym substancji ropopochodnych, bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń umożliwiających oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z nich pochodzących do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- 2) nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU - 750 m²;
- 2) 1MN, 6MN, 1MNZL - 1000 m²;
- 3) 1U, 1UP, 1UT, 2UT - 1500 m².

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1MNZL, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – 18 m;
- 2) 1U, 1UP, 1UT, 2UT – 25 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszącej 19 m licząc w obie strony od osi linii.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszącej 6 m licząc w obie strony od osi linii.

3. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz zakaz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii, których naturalna wysokość nie może przekraczać 3 m.

4. Ustala się oznaczone na rysunku planu, granice strefy bezpieczeństwa od rurociągów naftowych DN 820, DN 630, DN 813 i kabla światłowodowego, wynoszącej 10 m od osi skrajnego rurociągu.

5. W granicach strefy, o której mowa w ust. 4 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji wszelkiej zabudowy.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) wydzielanie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż:
 - a) szerokość dojazdów powinna być nie mniejsza niż: $\frac{3}{4}$ 6 m jeżeli służą dojazdowi do maksymalnie 4 działek budowlanych, $\frac{3}{4}$ 8 m jeżeli służą dojazdowi do więcej niż 4 działek budowlanych,
 - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
 - c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie działek, z wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie dojazdów o szerokości określonej w lit. a, dopuszczenie na tym odcinku ich zawężenie, nie mniej jednak niż do szerokości 5 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu: $\frac{3}{4}$ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny/usługowy, $\frac{3}{4}$ dla usług - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - c) w ilości miejsc określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: $\frac{3}{4}$ w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, $\frac{3}{4}$ dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KDW, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w ust. pkt. 2 terenami, niekolidujących z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie zakazu lokalizowania urządzeń infrastruktury na terenach ZL;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji studni i zbiorników przeciwpożarowych,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,

- b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych urządzeń dopuszczonych w przepisach odrębnych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: $\frac{3}{4}$ z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki, $\frac{3}{4}$ z dróg publicznych, z dróg wewnętrznych utwardzonych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych i produkcyjnych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
- a) dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszczenie dostawy ciepła z odnawialnych źródeł energii (OZE) określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami UT i UP obiektów tymczasowych, w tym obiektów i urządzeń technicznych, obiektów handlowo-usługowych i higieniczno – sanitarnych, ogródków piwnych oraz miejsc do parkowania, związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, nie dłużej jednak niż na okres 6 miesięcy.

Rozdział 12.

Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 16. 1. Wskazuje się, że teren oznaczony symbolem 1UP znajduje się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej, kompozycji zieleni i nawierzchni dróg oraz oświetlenia w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 6MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m na terenach 2MN, 3MN, 4MN i 5MN oraz 10 m na terenach 1MN i 6MN, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) forma dachów: $\frac{3}{4}$ dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°, $\frac{3}{4}$ dla garaży i budynków gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: $\frac{3}{4}$ na terenach 2MN, 3MN, 4MN i 5MN 750 m², $\frac{3}{4}$ na terenach 1MN i 6MN 1000 m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zieleni leśna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
 - c) forma dachów: $\frac{3}{4}$ dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°, $\frac{3}{4}$ dla garaży i budynków gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 4MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację: $\frac{3}{4}$ jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkaniowo - usługowego, $\frac{3}{4}$ jednego budynku mieszkalnego realizowanego bez budynku usługowego, $\frac{3}{4}$ jednego budynku usługowego bez budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczony profil usług – handel detaliczny, oświata i edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, gastronomia, turystyka, w tym zamieszkanie zbiorowe, działalność biurowa i administracyjna, projektowanie i praca twórcza, usługi rzemieślnicze o ogrodnicze,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3,
 - c) forma dachów: $\frac{3}{4}$ dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°, $\frac{3}{4}$ dla garaży i budynków gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - 400 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 750 m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji usług związanych z logistyką i bazami transportowymi,
 - b) zachowanie istniejących obiektów produkcyjnych, z prawem do działań określonych w § 7 pkt. 3,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3,
 - c) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych z zakresu administracja publiczna, oświata i edukacja, sport i rekreacja, ochrona zdrowia, kultura;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 4,
 - c) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dachy oparte na łuku, dachy namiotowe i podwieszane,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT**, **2UT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystyki;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczony profil usług – sport i rekreacja, w tym obiekty i urządzenia sportowe, hale sportowe, boiska, stadiony, korty tenisowe, place zabaw, baseny kryte i otwarte, pola golfowe oraz konnymi, gastronomia, turystyka, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, spa),
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3,
 - c) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dachy oparte na łuku, dachy namiotowe i podwieszane,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych,

retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej (w tym przebudowy istniejących kolektorów kanalizacyjnych) oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 14ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy bez prawa zabudowy;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZN do 8ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona o funkcjach ekologicznych i krajobrazowych, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy są niezbędne do realizacji zbiorczych systemów infrastruktury technicznej oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 26. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 9 do 27,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDL - nieregularna od 9 do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDL – plan ustala jedynie północno - zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 3 do 20 m od granicy planu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 4KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – plan ustala jedynie południową linię rozgraniczającą drogi w odległości od 0 do 5 m od granicy planu,
 - b) 2KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDD – od 10 do 17,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4KDD – plan ustala jedynie południową linię rozgraniczającą drogi w odległości od 0 do 2 m od granicy planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 3KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW - 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m i lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDW – 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDW – nieregularna od 5 m do 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 30. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 20% dla wszystkich terenów w granicach planu.

Rozdział 15.

Ustalenia końcowe

§ 31. W granicach planu tracą moc:

- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt (zatwierdzone Uchwałą Nr 115/XIII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r.);
- 2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część IIIb (zatwierdzone Uchwałą Nr LV/81/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2006 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przebiegu trasy trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” - rurociągu naftowego DN 800 (zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/84/05 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 lipca 2005 r.).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.

§ 1.

Na podstawie 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 trakcie wyłożeń do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Wola Aleksandra, w gminie Nieporęt nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....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.

§ 1. 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 postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Wola Aleksandra, w gminie Nieporęt**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oraz ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolami KDL i KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami UP, KDL i KDD,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Nieporęt, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia.....2022 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Uzasadnienie

do uchwał Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

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

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. 559, późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XLVIII/104/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 14 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Wola Aleksandra, w gminie Nieporęt.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar opracowania obejmuje obręb geodezyjny Wola Aleksandra. Jest to jeden z mniejszych obrębów gminy Nieporęt, ok. 79 ha. Obszar opracowania rozlokowany jest wokół ulicy Wolskiej, która jest drogą powiatową. Droga ta jest jednym z najważniejszych szlaków komunikacyjnych we wschodniej części gminy Nieporęt.

3. Cel sporządzenie planu.

Podstawowym celem sporządzania planu miejscowego jest ustalenie jednoznacznych zasad terenów wskazanych w obowiązującym studium do rozwoju funkcji związanych zabudową mieszkaniową z działalnością usługową oraz ustalenie jednorodnych standardów przestrzennych dla nowo realizowanej zabudowy. Rozwój zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu miejscowego dotychczas był wykonywany na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Obowiązujące plany obejmują cały obszar opracowania, jednak zostały sporządzone przed uchwaleniem studium w 2011 r. Funkcje przyjęte w planach miejscowych i kierunki zagospodarowania wskazane w studium nie pokrywają się w pełni. Można zatem stwierdzić, że obowiązujące plany nie realizują w pełni polityki przestrzennej gminy określonej w dokumentach strategicznych. Dodatkowo obowiązujące plany charakteryzują się stosunkowo dużą ogólnością ustaleń, szczególnie w zakresie przyjętego przeznaczenia terenów oraz wyznaczonego układu komunikacyjnego. Dotyczy to szczególnie wymieszania funkcji wymagających odrębnych warunków zagospodarowania i mogących wprowadzać wzajemne uciążliwości. W wyszczególnieniu dotyczy to głównie łączenia ze sobą funkcji zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej. W zakresie układu komunikacyjnego obowiązujące plany nie wskazują linii rozgraniczających układu podstawowego dróg publicznych i wewnętrznych dzielących tereny inwestycyjne na kwartały i zapieniających obsługę komunikacyjną działek budowlanych w nich wydzielanych. W ten sposób w obszarze planu powstały obiekty zarówno o funkcji mieszkaniowej jak i funkcji usługowej. Przyrost zabudowy powoduje, że obecnie istniejące sąsiedztwo posiadają zarówno obiekty usługowe jak i obiekty mieszkalne. Dalszy rozwój zagospodarowania w ten sposób mógłby powodować mieszanie się funkcji stanowiących dla siebie obustronne uciążliwości i ograniczenia w zagospodarowaniu działek budowlanych, szczególnie w zakresie wzajemnego sąsiedztwa obiektów usługowych i mieszkaniowych oraz również drobnych obiektów produkcyjnych i zabudowy zagrodowej. Niezbędna jest tym samym szczegółowa delimitacja terenów o funkcjach wymienionych powyżej. Wykształcenie kwartałów zabudowy o jednolitej funkcji i jednorodnych standardach architektoniczno – przestrzennych jest możliwa wyłącznie w przypadku ponownego opracowania planów miejscowych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium. Dodatkowym celem sporządzanego planu jest szczegółowe wyznaczenie strefy podlegającej urbanizacji oraz strefy wyłączonej z procesów inwestycyjnych, tworzącej elementy lokalnego systemu przyrodniczego. Nasilenie procesów inwestycyjnych powoduje ograniczanie powierzchni terenów stanowiących obudowę cieków

wodnych oraz zwiększająca się presję antropogeniczną na tereny leśne, w tym zaniechanie zabiegów pielęgnacyjnych w drzewostanach, które zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów wskazywane są do zmiany przeznaczenia. Procesy te stanowią zagrożenie dla przyrody i krajobrazu gminy i wymagają jednoznacznej regulacji w planie miejscowym. W sporządzanym projekcie planu wydzielono granice stref przyrodniczo – krajobrazowych, które nie mogą zostać przeznaczone na cele budowlane. Są to tereny bezpośrednio przylegające do cieków wodnych, rozległe murawy napiaskowe oraz ruszt kompleksów leśnych znajdujących się w obszarze opracowania. Działania takie ograniczają presję inwestycyjną na tereny o wysokich wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i umożliwiają zachowanie funkcjonalności połączeń ekologicznych w obrębie Wola Aleksandra. Tereny z roślinnością hydrogeniczną o charakterze zieleni nieurządzonej, skupionej w sąsiedztwie Kanału Bródnowskiego i murawy napiaskowe oraz kompleksy leśne zostały w projekcie planu zachowane w przeważającej części, na której stwierdza się występowanie siedlisk naturalnych i półnaturalnych. Powodem wykonania planu miejscowego jest również konieczność uwzględnienia rezerw terenowych na cele usług publicznych, wskazanych w obowiązującym studium, a nie wykazanych w planach obowiązujących. Deficyt terenów publicznych związanych z obsługą mieszkańców gminy Nieporęt wymusza podjęcie pilnych działań na rzecz przygotowania w planach miejscowych rezerw terenowych na te cele. Obowiązujące plany nie uwzględniają również rozwoju działalności turystycznej w obrębie Wola Aleksandra, która w studium została uwzględniona. Brak wykonania planu miejscowego dla tych terenów całkowicie eliminuje rozwój tej funkcji, co znacząco obniżyłoby możliwość wykorzystania walorów krajobrazowych gminy. Rozwój turystyki jest jednym z podstawowych kierunków rozwoju gminy wskazanym w obowiązującym studium. W planie miejscowym realizowany jest również cel związany z uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, co w przypadku obszaru opracowania jest szczególnie istotne, ze względu na przebieg przez obszar planu drogi powiatowej stanowiącej jedno z głównych połączeń komunikacyjnych powiatu legionowskiego. Połączenia systemów infrastruktury gminnej poprzez tą trasę wymaga szczegółowych ustaleń w tym zakresie. Zaniechanie tych działań może spowodować po realizacji przebudowie drogi znaczące utrudnienia w rozwoju dróg gminnych i zbiorczych systemów infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNZL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni leśna;
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- U - teren zabudowy usługowej;
- UP – teren zabudowy usług publicznych;
- UT – tereny zabudowy usług turystyki;
- WS – teren wód powierzchniowych;
- ZL – tereny lasów;
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach opracowania obowiązują:

- zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt (zatwierdzone Uchwałą Nr 115/XIII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r.),
- zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część IIIb (zatwierdzone Uchwałą Nr LV/81/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2006 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przebiegu trasy trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” - rurociągu naftowego DN 800 (zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/84/05 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 lipca 2005 r.).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Dotychczasowe zagospodarowanie terenów opierało się na rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w centralnej części obrębu, w pierzei ulicy Wolskiej oraz obszarze położonym pomiędzy

ulicami Wolską i Zaciszną. Układ urbanistyczny wsi nie został jednak jeszcze w pełni wykształcony. Istniejące zespoły zabudowy tworzą mozaikę z terenami jeszcze niezabudowanymi. Tereny niezabudowane w centralnej części opracowania to głównie nieużytki rolnicze, które częściowo zostały sparcelowane już na działki o charakterze działek budowlanych. Procesy rolnicze na nieużytkach zostały zaniechane w dłuższych okresach czasu o czym świadczy pokrycie ich zespołami roślinności spontanicznej i ruderalnej, lokalnie również roślinnością leśną. Wśród opisywanych terenów lokalnie prowadzona jest również uprawa rolnicza, szczególnie na terenach położonych po południowej stronie ulicy Wolskiej.

Wśród zabudowy dominującą rolę ma nowa zabudowa mieszkaniowa o bardzo wysokim standardzie architektoniczno – przestrzennym. Działki, na których jest ona posadowiona wyróżniają się wysokim udziałem roślinności urządzonej, w części graniczącej z kompleksami leśnymi zauważalny jest udział roślinności leśnej stanowiącej pozostałości siedlisk leśnych, na których zabudowa ta została zrealizowana. Mniejszą powierzchnię w obszarze opracowania zajmuje starsza zabudowa mieszkaniowa oraz siedliskowa. Zabudowa zagrodowa ogranicza się zaledwie do kilku siedlisk. Większość z nich nie jest już związana z działalnością rolniczą. Stan architektoniczno – przestrzenny tej zabudowy jest zdecydowanie gorszy od wcześniej opisywanej. Zawiera się on do zabudowy dobrym stanie technicznym aż do zabudowy w złym stanie technicznych, dewaloryzującym przestrzeń obszaru opracowania. Również stan zagospodarowania działek, na których jest ta zabudowa zlokalizowana nie jest najlepszy. Na wielu działkach widoczne są deficyty zieleni towarzyszącej zabudowie oraz występowanie mozaiki zieleni urządzonej, ruderalnej i tereny pozbawione szaty roślinnej. Zabudowa tego typu wyróżnia się dodatkowo silnym stopniem zróżnicowania form architektonicznych. W części zabudowanej obręb zlokalizowane są dwa kompleksy zabudowy usługowo – składowej i produkcyjnej. Położone są one w pierzei ulicy Wolskiej, w bliskim sąsiedztwie. Obiekty produkcyjne związane są z istniejącą drukarnią. Obiekt produkcyjny ma atrakcyjną formę architektoniczną i nie wpływa negatywnie na przestrzeń sołectwa. Również stan zagospodarowania działki jest dobry. Gorsza sytuacja dotyczy obszaru usługowo – składowego. Zagospodarowanie działki jest w tym przypadku prawie całkowicie pozbawione roślinności, a istniejące obiekty magazynowe i biurowo – administracyjne mają przeciętny standard architektoniczny. W obszarze tym nie stwierdza się jednak obiektów szczególnie dewaloryzujących przestrzeń.

Najmniej przekształconymi antropogenicznie obszarami w granicach opracowania są tereny położone po północnej stronie ulicy Zaciszej. Jest to obszar, w którym dominują tereny leśne oraz zadrzewienia sąsiadujące z nimi. Dominującym siedliskiem leśnym jest tu bór świeży, z dominacją sosny w średnich klasach wieku. Siedliska leśne są dobrze wykształcone, chociaż wyraźne widoczne są zaniedbani w wykonywaniu zabiegów pielęgnacyjnych na drzewostanach. Zadrzewienia położone w tym rejonie opracowania powstały w skutek naturalnej sukcesji gatunków leśnych na tereny rolnicze, które nie podlegały działaniom agrotechnicznym. W chwili obecnej na większości powierzchni wykształcone zostały siedliska leśne. Kwalifikacja tych gruntów w ewidencji gruntów ciągle obejmuje jednak grunty rolne zadrzewione. Kompleksy leśne oprócz tego obszaru zlokalizowane są również w części zurbanizowanej obszaru opracowania. Są to również bory świeże z dominacją sosny w składowym gatunkowym. Stan sanitarny siedlisk w tej części opracowania jest jednak zdecydowanie gorszy. Siedliska te są w znacznym stopniu zdegradowane wskutek silnej antropopresji z sąsiadującym z nimi terenami zabudowanymi.

Południową granicę opracowania stanowi Kanał Bródnowski. Wokół kanału wykształciła się strefa siedlisk hydrogenicznych o charakterze trwałej roślinności łąkowej, ze znaczącym udziałem siedlisk roślinności łąkowej.

Istniejąca zabudowa zespołu zurbanizowanego wsi jest uzbrojona w wodociąg. W obszarze opracowania znajdują się również główne kolektory kanalizacyjne. Obecnie przygotowywana jest rozbudowa sieci rozdzielczej i przyłączy kanalizacyjnych. Wszystkie zabudowania są zaopatrzone w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia poprzez istniejące sieci SN – 15 kV. Obszary w granicach opracowania są również uzbrojone w sieć gazową.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Nieporęt.

W gminie Nieporęt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt zostało zatwierdzone Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.

Zgodnie ze studium cały obszar opracowania znajduje się w granicach następujących stref funkcjonalno – przestrzennych:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej / usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca), budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 750 m², a dla zabudowy bliźniaczej – nie mniejsza niż 550 m²,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej – nie mniejsza niż 70% powierzchni działki, w zabudowie bliźniaczej – nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- warunki urbanistyczno – architektoniczne:
 - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
 - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny te mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
 - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
 - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych, a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
 - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę, w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy mieszkaniowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
 - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych, szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
 - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

MN/Ls – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (Wola Aleksandra, Józefów, Kąty Węgierskie):

- zabudowa – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000 m²,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – nie mniejsza niż 70% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- warunki urbanistyczno – architektoniczne:
 - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
 - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny te mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
 - zabudowa mieszkaniowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
 - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków mieszkaniowej zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych, a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
 - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę, w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy, i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
 - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych, szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
 - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

UP – tereny usług publicznych:

- zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele, ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne,
- minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- warunki urbanistyczno – architektoniczne:
 - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
 - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
 - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
 - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
 - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

UT – tereny usług rekreacji / usługi nieuciążliwe (sołectwo Wola Aleksandra):

- podstawowe zagospodarowanie – szeroko pojmowane obiekty usługowe, niekubaturowe urządzenia sportowe, rekreacyjne,
- tereny usług sportu i rekreacji mogą być terenem organizacji imprez masowych,
- minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- warunki urbanistyczno – architektoniczne:
 - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
 - rozmieszczenie typów usług i ich program powinny być uzależnione od istniejących uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych oraz zapotrzebowania na różnego typu rodzaje wypoczynku,
 - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
 - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
 - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

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

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).

Obszar planu znajduje się w granicach następujących obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w części w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) oraz

nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”.

Dla **Głównych Zbiorników Wód Podziemnych** ustalono:

- zakaz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym substancji ropopochodnych, bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń umożliwiających oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z nich pochodzących do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Dla **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** ustalono nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań inwestycyjnych mogących mieć negatywny wpływ na cel ochrony ustalony dla nich, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

W obszarze planu występują gleby rolne wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Występują tu natomiast gleby leśne wymagające, na podstawie cytowanej ustawy, zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Wszystkie grunty leśne przeznaczone w planie na cele budowlane otrzymały stosowne zgody. Organem właściwym do wydania takich decyzji był Marszałek Województwa Mazowieckiego.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii ciepłej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem innych ustaleń planu,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urzędów, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN, MNZL – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) UT- jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

Jedynymi obiektami podlegających ochronie konserwatorskiej w granicach planu są stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków o nr AZP 53-66/85, 53-66/86, 53-66/87, 53-66/88, 53-66/90 – ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia, epoki brązu i okresu wpływów rzymskich, datowane od IV tys. p.n.e. do IV w. n.e. Zostały objęte one ochroną w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wraz z numerem stanowisk archeologicznych. W planie ustalono, że w zasięgu ich granic obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Ograniczenia w zainwestowaniu terenów w obszarze opracowania wynikają z jego położenia w granicach stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV (wynoszącej 19 m od osi linii w obie strony) oraz 15 kV (wynoszącej 6 m od osi linii w obie strony), bezpieczeństwa od rurociągów naftowych DN 820, DN 630, DN 813 i kabla światłowodowego (wynoszącej 10 m od osi skrajnego rurociągu).

Dla stref technologicznych od linii elektroenergetycznych w planie obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz zakaz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii, których naturalna wysokość nie może przekraczać 3 m.

Dla stref kontrolowanych w planie ustalono zachowania odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji wszelkiej zabudowy.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zagrożenia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, z późn. zm.) oraz dla usług 1 miejsce na każde wymagane 15 miejsc do parkowania.

Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Dotyczy to również udogodnień wynikających przepisów Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062, z późn. zm.). W związku z tą ustawą w planie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową i usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20% dla wszystkim terenów w granicach planu. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych oraz urządzenie terenów usług publicznych. Ilość środków niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji publicznych, zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, nie przekracza zakładanych dochodów budżetu gminy w skutek uchwalenia planu. Realizacja zamierzonych działań inwestycyjnych nie będzie wymagać pozyskania środków z innych zadań przeprowadzanych w gminie lub zaangażowania środków zewnętrznych.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne obejmują grunty stanowiące działki będące drogami publicznymi oraz innymi gruntami o charakterze inwestycyjnym. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie gminy powoduje, że konieczny będzie wykup dodatkowych gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Powiatu legionowskiego, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych. W planie wprowadzono również rezerwy terenowe niezbędne do realizacji usług publicznych mających zabezpieczać potrzeby całej społeczności gminy Nieporęt.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie, jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD. Drogi te służą również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Wójt Gminy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii oraz uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Nieporęt i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową i usługową. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDZ, KDL i KDD można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym gminy, oprócz funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych. Zachowanie dla dróg wymienionych powyżej funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza jego granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg wymienionych powyżej umożliwi również swobodny dojazd do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie gminy Nieporęt. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Nieporęt. Realizacja planu nie będzie prowadzić do rozproszenia zabudowy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2017 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tj. przyjętą uchwałą nr XLIV/64/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2017 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz koszt urządzenia terenów publicznych, w tym budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą będzie stosunkowo niski w stosunku do zakładanych dochodów i nie spowoduje, deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego w niniejszej analizie zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Nadwyżka środków budżetowych może zostać skierowana na realizację celów publicznych w innych

częściach gminy. Analiza wskazuje również, że przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania pozwalają na maksymalne wykorzystanie terenów, co pozwala na uzyskanie wysokich dochodów do budżetu gminy oraz ograniczenie do niezbędnego minimum kosztów realizacji ustaleń planu. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy już od chwili rozpoczęcia realizacji ustaleń planu. Nadwyżka finansowa wynikająca z realizacji ustaleń planu może być wykorzystana na realizację inwestycji publicznych w innych częściach gminy.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii oraz stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej,
- e) brak uwag złożonych w wyznaczonym terminie umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy Nieporęt celem uchwalenia.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Wola Aleksandra, 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 obszaru sołectwa Wola Aleksandra, w gminie Nieporęt”.