

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa
Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr XLVIII/125/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt”, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „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, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
 3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
 6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
 - 6) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
 - 7) strefy ochrony wydm;
 - 8) drzewa wartościowe do zachowania;
 - 9) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - 10) wymiarowane odległości w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
- § 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych większym niż 12°;
- 3) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach, podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczą wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, tarasy na gruncie, daszki nad wejściem, okapy i gzymsy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu** – należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 4), dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności i osób prawnych, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną na terenie, w budynkach wolno stojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² oraz działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 10) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 11) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi.

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej: **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU, 9.MNU**;
- 5) tereny zieleni: **1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN**;
- 6) tereny wód powierzchniowych: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej: **1.KDG**;

- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW**;
- 11) teren drogi rowerowej: **1KDR**.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG, KDL i KDD** oraz teren drogi rowerowej oznaczony symbolem **KDR** jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z: wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- 3) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu, wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość realizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, jeśli ustalenia szczegółowe dopuszczają realizację takiej zabudowy;
- 5) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 6) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się remont i przebudowę, przy czym:
 - a) remont i przebudowę budynku obejmujące elewację należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 5), 6), 7),
 - b) remont budynku obejmujący zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 4),
 - c) przebudowę budynku obejmującą zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 2), 3), 4),
 - d) przy przebudowie budynku nieobjętej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 2) ustala się geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

- b) dla pozostałych budynków: dachy płaskie, dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 4) ustala się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą płaską „na rąbek” w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 5) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi: ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane, a także drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 7) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny lub poza lokalem, w którym ta działalność jest prowadzona;
- 4) nakazuje się zachowanie poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska według następującej klasyfikacji rodzaju terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MNi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) na rysunku planu wyznacza się strefy ochrony wydm, w granicach których zakazuje się wykonywania robót ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem robót związanych z dopuszczoną w planie budową budynków, dróg oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się ochronę drzew, na rysunku planu wyznaczonych jako drzewa wartościowe do zachowania, poprzez nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu;
- 7) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z położenia obszaru planu w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone w przepisach odrębnych;
- 8) na rysunku planu wskazuje się pomnik przyrody (Dąb szypułkowy) wraz z jego strefą ochronną; w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach strefy ochronnej od pomnika przyrody należy uwzględnić zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o numerach: AZP: 53-66/65 oraz AZP: 53-66/107, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach

określonych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNe, MNi, MNU, dopuszcza się realizację dojazdów innych niż wyznaczone na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 8 m, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację dojazdów o szerokości:
 - 6 m, gdy dojazd taki obsługuje nie więcej niż 4 działki budowlane,
 - 5 m w sytuacji, gdy istniejące zagospodarowanie trwałe, a zwłaszcza budynki i ogrodzenia, uniemożliwiają wydzielenie szerszych dojazdów do działek budowlanych,
 - b) dopuszcza się realizację dojazdów jako ciągów pieszo-jezdnych, bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
 - c) nakazuje się realizację placów manewrowych, których wielkość i cechy geometryczne umożliwiają wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12 m, na zakończeniu dojazdów w sytuacji, gdy obsługują więcej niż dwie działki budowlane i charakteryzują się nieprzelotowym zakończeniem;
- 3) ustala się następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie proporcjonalnej do następujących wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usług gastronomii: nie mniej niż 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet lekarski,
 - dla obiektów administracji i biur: nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów handlu detalicznego i pozostałych obiektów usługowych – nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m²,
 - b) w przypadku, gdy liczba miejsc parkingowych wyznaczona na podstawie wskaźników podanych w lit. a nie jest liczbą całkowitą, miejsca parkingowe należy realizować w liczbie odpowiadającej najniższej liczbie całkowitej większej niż wyznaczona minimalna liczba miejsc,
 - c) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca parkingowe dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
 - d) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - e) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3);

- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy;
- 4) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej oraz na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej z wyjątkiem przyłączy:
 - a) przewody grawitacyjne – nie mniej niż 200 mm,
 - b) przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 4);
- 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej lub napowietrznej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalanyymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 4), przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
 - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska, przy czym na terenach oznaczonych symbolami MN, MNe, MNi i MNU dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, i zakazuje się realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych.
9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, w granicach którego:
 - a) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki,
 - b) zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - d) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość może wynieść więcej niż 3 m;
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 750 m²;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 100°.
2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 1 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi i wody powierzchniowe.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem: WS.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych lub terenów zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) ochronę drzew, wyznaczonych na rysunku planu na terenach 3.MN, 4.MN jako drzew wartościowych do zachowania, zgodnie z § 8 pkt 6);
- 4) zagospodarowanie fragmentów terenów 2.MN i 4.MN położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9;
- 5) zagospodarowanie fragmentu terenu 2.MN w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 1).
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych na terenach 1.MN, 2.MN i 3.MN: nie więcej niż 10 m,
 - dla budynków mieszkalnych na terenie 4.MN: nie więcej niż 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 750 m², przy czym dopuszcza się uzyskiwanie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub gdy wynika to z przebiegu linii rozgraniczających;

- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10, oraz:
 - a) dla terenu **1.MN** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem **1.KDW**,
 - b) dla terenu **2.MN** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1.KDW**,
 - c) dla terenu **3.MN** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** lub z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **5.KDW**, **6.KDW**, **7.KDW**;
 - d) dla terenu **4.MN** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL**, **4.KDL**, **3.KDD**;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MNe**, **2.MNe**, **3.MNe**, **4.MNe**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) zagospodarowanie fragmentu terenu **1.MNe** położonego w granicach strefy ochrony wydm, wyznaczonej na rysunku planu, zgodnie z § 8 pkt 5);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m², przy czym dopuszcza się uzyskiwanie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub gdy wynika to z przebiegu linii rozgraniczających;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10, oraz:
 - a) dla terenu **1.MNe** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **2.KDL**,
 - b) dla terenu **2.MNe** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL**, **2.KDL**,
 - c) dla terenu **3.MNe** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL**,
 - d) dla terenu **4.MNe** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL**, lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **5.KDW**;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MNi**, **2.MNi**, **3.MNi**, **4.MNi**, **5.MNi**, **6.MNi**, **7.MNi**, **8.MNi**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) ochronę drzewa, wyznaczonego na rysunku planu na terenie **2.MNi** jako drzewa wartościowego do zachowania, zgodnie z § 8 pkt 6);
- 4) możliwość realizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych na terenie 1.MNi: nie więcej niż 10 m,
 - dla budynków mieszkalnych na pozostałych terenach MNi: nie więcej niż 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniej niż 550 m²,
 - b) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniej niż 750 m²,przy czym dopuszcza się uzyskiwanie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub gdy wynika to z przebiegu linii rozgraniczających;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10, oraz:
 - a) dla terenu **1.MNi** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1.KDW**,
 - b) dla terenu **2.MNi** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **3.KDL**, **1.KDD**,
 - c) dla terenu **3.Mni** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **3.KDL**, **1.KDD** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2.KDW**,
 - d) dla terenu **4.Mni** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **3.KDL**, **2.KDD** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2.KDW**,
 - e) dla terenu **5.Mni** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **3.KDL**, **2.KDD** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **3.KDW**,
 - f) dla terenu **6.MNi** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** lub z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **3.KDW**, **4.KDW**,

- g) dla terenu **7.MNi** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **4.KDW**,
- h) dla terenu **8.MNi** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **7.KDW**;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MNU**, **2.MNU**, **3.MNU**, **4.MNU**, **5.MNU**, **6.MNU**, **7.MNU**, **8.MNU**, **9.MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) możliwość realizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) ochronę drzewa, wyznaczonego na rysunku planu na terenie **4.MNU** jako drzewo wartościowe do zachowania, zgodnie z § 8 pkt 6);
- 5) zagospodarowanie fragmentu terenu **1.MNU** położonego w granicach strefy ochronnej od pomnika przyrody, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z § 8 pkt 8);
- 6) zagospodarowanie fragmentów terenów **5.MNU**, **6.MNU**, **7.MNU**, **8.MNU** i **9.MNU** położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) nie mniej niż 750 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej,
 - b) 550 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,przy czym dopuszcza się uzyskiwanie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub gdy wynika to z przebiegu linii rozgraniczających;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10, oraz:
 - a) dla terenu **1.MNU** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL**, **3.KDL**,

- b) dla terenu **2.MNU** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL, 3.KDL, 1.KDD**,
 - c) dla terenu **3.MNU** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL, 1.KDD** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2.KDW**,
 - d) dla terenu **4.MNU** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL, 2.KDD** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2.KDW**,
 - e) dla terenu **5.MNU** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL, 2.KDD** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **3.KDW**,
 - f) dla terenu **6.MNU** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **1.KDL** lub z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **3.KDW, 4.KDW**,
 - g) dla terenu **7.MNU** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL, 3.KDL** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **4.KDW**,
 - h) dla terenu **8.MNU** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL, 3.KDL**,
 - i) dla terenu **9.MNU** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL, 3.KDD**;
- 11) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, w szczególności dojść, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, urządzeń wodnych i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) prowadzenie nasadzeń wyłącznie z użyciem gatunków zgodnych z siedliskiem;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;
- 7) zagospodarowanie fragmentu terenu **8.ZN** w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 1).

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) zakaz realizacji budynków;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zachowanie drożności cieków,
 - b) nakazuje się utrzymanie cieków jako otwartych, przy czym dopuszcza się realizację mostów i przepustów,
 - c) nakazuje się zachowanie obudowy biologicznej skarp cieków,
 - d) zagospodarowanie fragmentu terenu **9.WS** w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 1).

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej;

- 2) zagospodarowanie fragmentu terenu **1.KDG** w granicach strefy ochronnej od pomnika przyrody, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z § 8 pkt 8);
- 3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, dla położonej w granicach planu części drogi: od 23,0 m do 27,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) ochronę drzewa, wyznaczonego na rysunku planu na terenie **1.KDL** jako drzewo wartościowe do zachowania, zgodnie z § 8 pkt 6);
- 3) zagospodarowanie fragmentów terenów **1.KDL** i **3.KDL** położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL**: od 10,5 m do 15,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDL**: 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDL**: od 7 m do 14 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **4.KDL**, dla położonej w granicach planu części drogi: od 2,5 m do 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) ochronę drzew, wyznaczonych na rysunku planu na terenie **3.KDD** jako drzew wartościowych do zachowania, zgodnie z § 8 pkt 6);
- 3) zagospodarowanie fragmentu terenu **3.KDD** położonego w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDD**: 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDD**: 11,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDD**: 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) możliwość zagospodarowania jako ciągów pieszo-jezdnymi, bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
- 3) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zagospodarowanie fragmentów terenów **3.KDW** i **4.KDW** położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9;
- 5) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW, 4.KDW, 6.KDW**: 6 m z poszerzeniami w rejonie połączeń z innymi drogami oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDW, 3.KDW**: 8 m z poszerzeniami w rejonie połączeń z innymi drogami oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDW**: od 8 m do 11 m z poszerzeniami w rejonie połączeń z innymi drogami oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem **7.KDW**: od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie połączeń z innymi drogami oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga rowerowa;
- 2) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: 3 m.

Rozdział 3

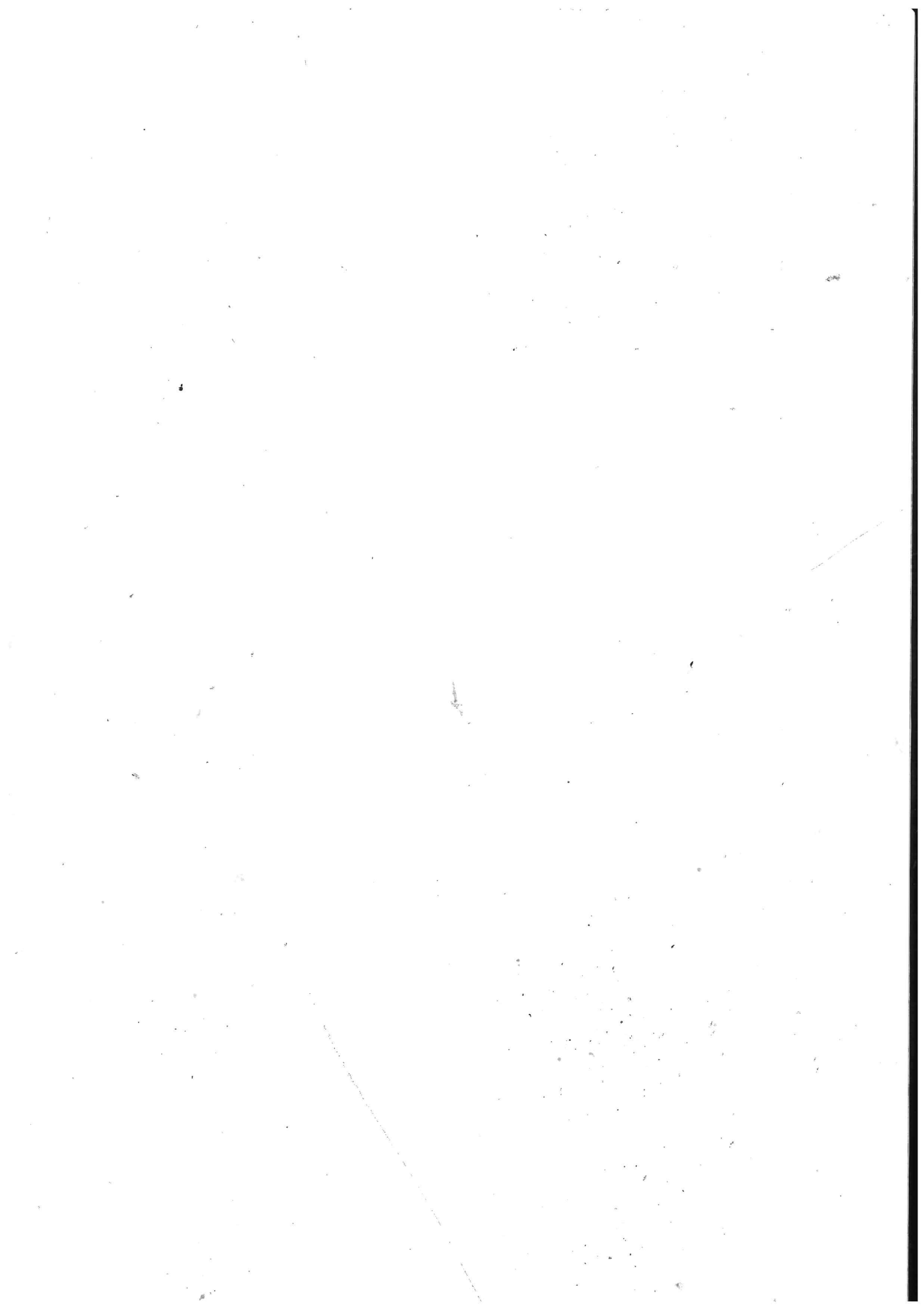
Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Nieporęt.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Nieporęt



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt wyłożonego do publicznego wglądu od 04.05.2023 r. do 02.06.2023 r. z terminem składania uwag do 19.06.2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	14.06.2023	Osoba prywatna	Sprzeciw wobec wyznaczonego terenu zieleni.	Dz. nr 34 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonych w projekcie planu terenów zieleni. Tereny zieleni (ZN) wyznaczone na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.
2.	15.06.2023	Osoba prywatna	Sprzeciw wobec terenów zieleni wokół wód powierzchniowych (kanat).	Dz. nr 94/4 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonych w projekcie planu terenów zieleni. Tereny zieleni (ZN) wyznaczone na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.

3.	15.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o objęcie działki w całości jako terenu mieszkaniowego z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych.	Dz. nr 91 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości przeznaczenia całej działki nr 91 pod zabudowę. Tereny zieleni (ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Usługi nieuciążliwe dopuszczone jedynie w części działki położonej w granicach terenów MNV (w obowiązującym planie tereny ROM) w budynku jednorodzinnym zgodnie z obowiązującymi przepisami możliwe jest wydzielenie lokalu usługowego
4.	15.06.2023	Osoba prywatna	Prosi o wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej.	Dz. nr 9, 66, 30 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Na terenie obszaru projektu planu miejscowego nie występują działki wymienione w uwadze. Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia z projektu planu wyznaczonych terenów zieleni. Tereny zieleni (ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.
5.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zmniejszenie na jego działkach terenów zielonych a zwiększenie terenów mieszkaniowych.	Dz. nr 23, 80 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonych w projekcie planu terenów zieleni. Tereny zieleni (ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.
6.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o: 1. zmniejszenie szerokości i powierzchni terenów zielonych 6.ZN i 8.ZN oraz ujednoczenie szerokości strefy na wszystkich działkach. 2. umożliwienie podziału działek przeznaczonych pod domy jednorodzinne na jednostki o powierzchni do 600 m2 oraz wprowadzenie możliwości budowy budynków dwulokalowych na działkach o powierzchni do 450 m2.	Dz. nr 86/6, 87/5, 86/5, 87/4, 87/3, 86/4, 87/2, 86/3, 87/1, 28, 29 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Zaproponowane w uwadze wskaźniki są niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.
7.	19.06.2023	Osoba prywatna	Zastrzeżenie wobec szerokości terenów zielonych 4.ZN i 5.ZN znajdujących się wokół wód powierzchniowych 3. WS. Sytuacja na działce uległa zmianie. W granicy działki powstały przyłącza gazu i prądu. Uważa, że tereny 4.ZN i 5.ZN są za szerokie, biorąc	Dz. nr 92/6 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonych w projekcie planu terenów zieleni. Tereny zieleni (ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.

			zabudowy- do jednego budynku mieszkalnego na działce lub zmianę tego zapisu na możliwość zabudowy do dwóch budynków na jednej działce. Dotyczy §6 pkt 4.						przestrzennego. Należy ponadto zaznaczyć, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię działki pod zabudowę wolnostojącą z 1000 m2 na 750 m2
19.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o usunięcie zapisu dotyczące ograniczenie zabudowy do jednego budynku mieszkalnego na działce lub zmianę tego zapisu na możliwość zabudowy do dwóch budynków na jednej działce. Dotyczy §6 pkt 4.	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Ograniczenie liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej służy zachowaniu ładu przestrzennego. Należy ponadto zaznaczyć, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię działki pod zabudowę wolnostojącą z 1000 m2 na 750 m2
20.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zmianę charakteru działek z 4.MNc na MNi (zabudowa intensywna) bliźniacza i wolnostojąca.	Dz. nr 11/6, 11/7 oraz następna działka Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości zmiany przeznaczenia ww. działek pod zabudowę intensywną z uwagi, że plan nie może naruszać ustaleń studium. Przedmiotowe działki zostały oznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt jako MN/LS (zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych).
21.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zaplanowanie drogi wewnętrznej KDW (6 m szerokości) od ul. Orzechowej do końca terenu wyznaczonych działek 11/6, 11/7, 11/8 (planowana), 11/9.	Dz. nr 12 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu uwzględniono jedynie funkcjonujące i użytkowane drogi wewnętrzne. Plan nie wyklucza wydzielenia i funkcjonowania w granicach planu innych dróg wewnętrznych o szerokościach zgodnych z ustaleniami planu.
22.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zaplanowanie drogi wewnętrznej KDW (6 m szerokości) od ul. Orzechowej do końca terenu wyznaczonych działek 11/6, 11/7, 11/8 (planowana), 11/9.	Dz. nr 12 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu uwzględniono jedynie funkcjonujące i użytkowane drogi wewnętrzne. Plan nie wyklucza wydzielenia i funkcjonowania w granicach planu innych dróg wewnętrznych o szerokościach zgodnych z ustaleniami planu.
23.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o maksymalne zmniejszenie obszaru zieleni na tym obszarze z uwagi na przeznaczenie działki pod zabudowę.	Dz. nr 11/9 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonych w projekcie planu terenów zieleni. Tereny zieleni (ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.
24.	29.05.2023	Osoba prywatna	Zwracają się z prośbą o powiększenie terenu budowlanego. Patrząc od obszaru wyznaczonego na linie wysokiego napięcia w	Dz. nr 24 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonych w projekcie planu terenów zieleni. Tereny zieleni (ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1407 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2267), Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt:

§ 1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt, może wystąpić konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik nr 4 do
uchwały Nr 2023
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506).**

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego
Maciej Czerski

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

- **stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;**
- **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt”.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt sporządzono na podstawie Uchwały Nr XLVIII/125/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt.

Planem objęto teren, o powierzchni ok. 97 ha, położony we wsi Józefów. W granicach obszaru opracowania występują głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Znaczny obszar pokrywają łąki i niska roślinność na niegdysiejszych polach uprawnych. Zabudowa zlokalizowana jest wzdłuż drogi – ul. Głównej, która zapewnia obsługę komunikacyjną. Droga ta została utwardzona, jej szerokość wynosi od około 5 m do 10 m, natomiast nie została wyposażona w chodniki. Ponadto, teren posiada dodatkowo układ dróg wewnętrznych, powstałych w celu obsługi nowopowstałej zabudowy mieszkaniowej. Granica terenu opracowania od południowej strony wyznaczona została przez granice gminy Nieporęt, natomiast od północnej strony przebiega kanałem Bródnowskim, będącym dużym walorem przyrodniczym obszaru. Północna, do tej pory niezagospodarowana część obszaru, obfituje w rozległe niezagospodarowane tereny porolnicze oraz miejscami zadrzewienia. W północno-wschodniej części obszaru położone jest stanowisko archeologiczne o numerze AZP: 53-66/65, natomiast w południowo-zachodniej - stanowisko o numerze AZP: 53-66/107. Cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dla obszaru opracowania obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość gruntów położonych we wsi Józefów objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01 kwietnia 2004 roku w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część II^o. W obszarze opracowania, fragmentarycznie, obowiązuje również inna zmiana planu ogólnego (uchwała nr LV/81/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2006 r. „w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część III b). Plany te sporządzone zostały w skali 1:10 000 co oznacza, że ich dokładność nie spełnia obecnych wymagań dla planów miejscowych. W rejonie ulicy Głównej przeważają tereny zabudowy wiejskiej mieszanej (symbol ROM), a w części północnej kompleks terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolu M). Co więcej układ części terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną jest uzależniony od rozmieszczenia użytków gruntowych i nie sprzyja kształtowaniu ładu przestrzennego miejscowości. W północno-wschodniej części obszaru dominują tereny upraw rolnych i użytków zielonych bez prawa zabudowy. Ponadto część terenów objętych planem stanowi planowany niegdyś (obecnie nieaktualny) korytarz trasy Olszynki Grochowskiej. W obowiązujących planach miejscowych choć przewidziano rozwój terenów mieszkaniowych, to nie uwzględniono odpowiedniej rozbudowy układu komunikacyjnego. Co więcej obowiązujące Studium wskazuje bardziej rozległe tereny pod lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej niż powyższe plany.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, uchwalonym uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., teren w większości został przeznaczony pod tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapis ten pozwolił na przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z terenami dróg publicznych oraz wewnętrznych, obsługujących projektowany obszar, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzając plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej w Gminie Nieporęt, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**, uwzględniono przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości, w sposób pozwalający na wykształcenie spójnej struktury przestrzennej, dostosowanej do charakteru obszaru i istniejącej zabudowy. Odstąpiono od określenia wymagań **wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania;
- 2) **wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. W planie miejscowym umieszczono zapisy dotyczące terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Projekt planu zawiera informacje dotyczące przebiegu strefy ochrony wydm, ustala również ochronę drzew wartościowych. Projekt planu nie uwzględnia, natomiast zapisów dotyczących terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych lub krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.
Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dopuszczono odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustalono zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach poszczególnych działek budowlanych. Dopuszczono realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów

deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Na obszarze objętym planem nie występują **grunty rolne wymagające ochrony**; Natomiast **grunty leśne** położone w południowej części planu uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia w procedurze planistycznej obowiązującego planu; Dlatego też, w trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (klasy chronionej) i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- 3) sporządzony plan miejscowy wymaga wprowadzenia ustaleń dotyczących **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej** ze względu na występowanie stanowisk archeologicznych o numerach AZP: 53-66/65 oraz AZP:53-66/107, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności przez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, w tym ochrony przed hałasem. Na obszarze planu zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, będą realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie na cele nowej zabudowy głównie działek z dostępem do istniejących dróg publicznych oraz położonych w zasięgu istniejącej sieci wodociągowej. Tereny zabudowy zaprojektowano jako zwarte obszary zabudowy. W projekcie planu miejscowego ustalono również wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego planem;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez projektowanie przeznaczenia terenu możliwie najbardziej zgodnie z wolą właścicieli działek, wyrażoną we wnioskach składanych zarówno w czasie trwania procedury sporządzania planu miejscowego, jak i przed nią;
- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym; ponadto w obszarze objętym planem dopuszczono lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska, przy czym na terenach oznaczonych symbolami MN, MNe, MNi i MNU dopuszczono wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, i zakazano realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych;
- 9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji

Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nieporęt ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Nieporęt, można było składać w terminie od 11 lutego 2022 do 21 dni od dnia ogłoszenia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 maja do 2 czerwca 2023 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Nieporęt. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 29 maja 2023 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 19 czerwca 2023 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nieporęt;
- 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie zaopatrzenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z sieci wodociągowej oraz wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym studium, realizują założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych m.in. w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz projektowany rozwój przestrzenny miejscowości Józefów, zgodnie z założeniami obowiązującego studium. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na obszarze objętym częściowym dostępem do sieci komunikacyjnej i wodociągowej.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nieporęt, na postawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nieporęt w okresie od października 2010 roku do końca 2016 roku oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych*, podjęła uchwałę Nr XLIV/64/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W tekście tej uchwały stwierdzono konieczność opracowania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Decyzja ta wynikała m.in. z faktu wydania przez Wojewodę w 2011 r. rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzającego nieważność części uchwały Rady Gminy Nieporęt w sprawie Studium, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r. W wyniku przeprowadzonej analizy uznano również za częściowo nieaktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wykazano potrzebę kontynuacji prac nad zmianą planów miejscowych, w szczególności dla obszarów, które posiadają plany jeszcze w skali 1:10 000.

W *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nieporęt* w okresie od października 2010 roku do końca 2016 roku oraz *oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych*, stanowiącej załącznik do wymienionej wyżej uchwały, stwierdzono, że w trakcie opracowywania nowego planu, na etapie uzgadniania i opiniowania planów, możliwa będzie również weryfikacja szerokości stref ochronnych od infrastruktury technicznej. W wynikach „Analizy...” stwierdzono ponadto, że sporządzenie planów miejscowych w większej skali, wymaganej obecnie obowiązującymi przepisami, umożliwi wprowadzenie bardziej szczegółowych ustaleń i zagospodarowanie terenów w sposób bardziej niż dotychczas kontrolowany.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na wyżej przytoczone wnioski z *Analizy* oraz na stwierdzenie potrzeby kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Józefów gmina Nieporęt jest jednym z dokumentów, którego opracowanie i uchwalenie, przyczyni się do zwiększenia możliwości inwestycyjnych wybranych terenów oraz porządkowania ładu przestrzennego na terenie gminy Nieporęt. Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest w pełni zgodne z wynikami *Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Nieporęt*.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że realizacja ustaleń planu miejscowego wpłynie na budżet Gminy powodując zarówno wydatki, jak i wpływy. Przewidywane wpływy wystąpią przede wszystkim z tytułu podatku od nieruchomości i renty planistycznej. Wzrost dochodów gminy będzie spowodowany zagospodarowaniem nowych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast do wydatków z budżetu Gminy należeć mogą głównie koszty związane z rozbudową sieci dróg i infrastruktury technicznej (w tym z wykupem gruntów) oraz modernizacją dróg.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Nieporęt do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

