

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, 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 związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr XLVIII/126/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, w gminie Nieporęt”, zmienionej uchwałą Nr LXXXIII/21/2024 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 lutego 2024 r., 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 I.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, 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) zwymiarowane 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 połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) **miejsca parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach i podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, tarasy na gruncie, daszki nad wejściami, okapy i gzymsy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie, o ile nie wykraczają poza linie rozgraniczające danego terenu i nie wkraczają na pas o szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych związany z położeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- 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 2000 m<sup>2</sup> 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, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe, 6.MNe, 7.MNe, 8.MNe;**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi;**
- 4) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej: **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU;**
- 5) teren zabudowy usługowej: **1.U;**
- 6) teren zieleni naturalnej: **1.ZN;**
- 7) tereny lasów: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL,;**

- 8) teren wód powierzchniowych: **1.WS**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej: **1.KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1.KDL, 2.KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD**;
- 12) teren drogi rowerowej: **1.KR**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW**.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD** oraz teren drogi rowerowej oznaczony symbolem: **KR**, 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 utrzymaniem 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 nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 2) ustala się geometrię dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych: dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
  - b) dla pozostałych budynków, w tym gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

- 3) nakazuje się, by główne połączenie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 4) ustala się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą „na rąbek” w paletach 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 w odcieniach brązu;
- 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, oraz zgodnych z zapisami planu:
  - a) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
  - b) kanałów, ich przebudowy lub rozbudowy;
- 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 symbolem **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 ze zgodną z pozostałymi zapisami planu 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.

§ 9. Wskazuje się na rysunku planu pas szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W pasie tym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z położenia obszaru planu w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

§ 10. 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”.

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o numerach AZP: 53-66/68, 53-66/71, 53-66/75, 53-66/76, 53-66/77, 53-66/78, 53-66/79, 53-66/80, 53-66/81, 53-66/82, 53-66/83, 53-66/84, 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.

§ 12. 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 obsługuje nie więcej niż 4 działki budowlane,
    - 5 m, gdy istniejące zagospodarowanie trwałe, a zwłaszcza budynki i ogrodzenia, uniemożliwiają wydzielenie szerszych dojazdów do działek budowlanych;
  - b) dopuszcza się ich zagospodarowanie jako ciągów pieszo-jezdných, bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
  - c) dojazdy o nieprzelotowym zakończeniu, obsługujące więcej niż dwie działki budowlane, nakazuje się zakończyć placem manewrowym, o wielkości i cechach geometrycznych umożliwiających wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12 m;
- 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 2,5 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów handlu hurtowego: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów handlu detalicznego i pozostałych obiektów usługowych: nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 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.

**§ 13. 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, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 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, z zastrzeżeniem 4);

4) zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na terenach oznaczonych symbolami **ZL**;

5) 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 5);

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 zaopatrzenie 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, spalnymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 5), 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 masztów i wież 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.

**§ 14.** 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 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.

**§ 15.** 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) powierzchnia działki:
  - a) nie mniej niż 750 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MNU**, **MNi**,
  - b) nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami **MNe**,
  - c) nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem **1U**,
  - d) dla pozostałych terenów nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 100°.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami **ZL**.

**§ 16.** 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.

**§ 17.** 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 II.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, **4.MN**, **5.MN**, **6.MN**, **7.MN**, **8.MN**, **9.MN**, **10.MN**, **11.MN**, **12.MN**, **13.MN**, **14.MN**, **15.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) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zagospodarowanie fragmentów terenów położonych w granicach stref ochrony wydm, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 8 pkt 5),

- b) ochronę drzew, wyznaczonych na rysunku planu jako drzewa wartościowe do zachowania, zgodnie z § 8 pkt 6);
- 4) zagospodarowanie fragmentów terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 11;
- 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: nie więcej niż 12 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>, 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 § 15;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 12 oraz:
- a) dla terenu **1.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1.KDL**, lub z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1.KDD**,
  - b) dla terenu **2.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1.KDL**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1.KDD**, lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1.KDW**,
  - c) dla terenu **3.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1.KDL**, lub z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1.KDW**, **2.KDW**,
  - d) dla terenu **4.MN** z dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1.KDL**, **2.KDL**, lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2.KDW**,
  - e) dla terenów **5.MN**, **6.MN** z drogi publicznych klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1.KDL**, lub z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **2.KDD**, **3.KDD**,
  - f) dla terenu **7.MN** z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**, lub z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **3.KDD**, **4.KDD**, **7.KDD**,
  - g) dla terenu **8.MN** z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **3.KDD**, **4.KDD**, **5.KDD**,
  - h) dla terenu **9.MN** z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **3.KDD**, **4.KDD**, **5.KDD**, **6.KDD**,
  - i) dla terenu **10.MN** z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**, lub z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **4.KDD**, **7.KDD**, **8.KDD**,
  - j) dla terenu **11.MN** z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **3.KDD**, **4.KDD**, **6.KDD**,
  - k) dla terenu **12.MN** z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**, lub z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **4.KDD**, **8.KDD**,
  - l) dla terenu **13.MN** z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**, z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **4.KDD**, lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **4.KDW**,



m) dla terenu **14.MN** z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **3.KDD**, **4.KDD**, lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **4.KDW**,

n) dla terenu **15.MN** z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **5.KDW**;

9) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MNe**, **2.MNe**, **3.MNe**, **4.MNe**, **5.MNe**, **6.MNe**, **7.MNe**, **8.MNe**, 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) zagospodarowanie fragmentów terenów położonych w granicach stref ochrony wydm, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 8 pkt 5);

4) zagospodarowanie fragmentów terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 11;

5) 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 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 10 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;

6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, 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 § 15;

8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 12 oraz:

a) dla terenu **1.MNe** z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **3.KDD**, **4.KDD**,

b) dla terenu **2.MNe**, **7.MNe** z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**,

c) dla terenów **3.MNe**, **4.MNe** z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **3.KDD**, **4.KDD**, lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2.KDW**,

d) dla terenu **5.MNe** z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**, lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **3.KDW**,

e) dla terenu **6.MNe** z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **3.KDD**,

f) dla terenu **8.MNe** z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**, lub z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **2.KDL**;

9) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MNi**, **2.MNi**, **3.MNi**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść 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, wyznaczonych na rysunku planu jako drzewo wartościowe do zachowania, zgodnie z § 8 pkt 6);
- 5) zagospodarowanie fragmentu terenu 3.MNi położonego w pasie o szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych związanym z położeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, zgodnie z § 9;
- 6) zagospodarowanie fragmentów terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 11;
- 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: 60%,
  - 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: nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>, 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 § 15;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 12 oraz:
  - a) dla terenu **1.MNi** z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **3.KDD**, **4.KDD**,
  - b) dla terenu **2.MNi** z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**, lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **4.KDD**,
  - c) dla terenu **3.MNi** z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**;
- 11) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.  
**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MNU**, **2.MNU**, **3.MNU**, **4.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 m<sup>2</sup>;
  - 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
  - 3) zagospodarowanie fragmentu terenu 4.MNU położonego w pasie o szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych związanym z położeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, zgodnie z § 9;
  - 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) zagospodarowanie fragmentów terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 11;
- 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 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 10 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>, 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 § 15;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 12 oraz obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>, magazyny;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w pasie o szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych związanym z położeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, zgodnie z § 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,7,
  - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%,
  - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 50%,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
  - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 15;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, 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 obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 12 oraz obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1.KDZ**;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, w szczególności obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, ścieżek, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, urządzeń wodnych;
- 4) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w pasie o szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych związanym z położeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, zgodnie z § 9;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 6) prowadzenie nasadzeń wyłącznie z użyciem gatunków zgodnych z siedliskiem;
- 7) zagospodarowanie fragmentu terenu w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 14 pkt 1).

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: las;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) zagospodarowanie na warunkach określonych w przepisach odrębnych o lasach, przy czym:
  - a) zagospodarowanie fragmentów terenów położonych w granicach stref ochrony wydm, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 8 pkt 5),
  - b) zagospodarowanie fragmentów terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 11.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się zachowanie drożności cieku,
  - b) nakazuje się utrzymanie cieku jako otwartego, przy czym dopuszcza się realizację mostów i przepustów,
  - c) nakazuje się zachowanie obudowy biologicznej skarp cieku,
  - d) zagospodarowanie fragmentu terenu w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 14 pkt 1).

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zagospodarowanie fragmentów terenu położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 11;
- 3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, dla położonej w granicach planu części drogi: od 4,3 m do 16 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL**: od 9 m do 20,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDL**, dla położonej w granicach planu części drogi: od 4,1 m do 10,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie fragmentów terenu położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 11;
- 3) zagospodarowanie fragmentów terenów położonych w granicach stref ochrony wydm, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 8 pkt 5);
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDD**: od 10 m do 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDD**: 10 m,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDD**: od 3 m do 16,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem **4.KDD**: od 10 m do 21 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami **5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD**: 10 m.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KR** ustala się:

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) możliwość zagospodarowania jako ciągów pieszo-jezdných, bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
- 3) zagospodarowanie fragmentów terenu położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 11;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW**: 7 m,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDW**: 6 m,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDW**: 5 m,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem **4.KDW**: 6 m,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDW**: 8 m.

### **Rozdział III. Przepisy końcowe**

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

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

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



## 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 Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, w Gminie Nieporęt wyłożonego do publicznego wglądu od 29.11.2023 r. do 05.01.2024 r. z terminem składania uwag do 22.01.2024 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.	28.12.2023	osoba prywatna	Wnioskuję o zwężenie drogi do 6 m. Z powodu niepodjęcia działań przez Gminę zmierzających do wykupu bądź zamiany dz. nr 204/7 przeznaczonej na drogę gminną, nie wyraża zgody na przekazanie 10 m szerokości na drogę gminną.	Dz. nr 204/7 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W celu utrzymania poprawnego funkcjonowania docelowego układu komunikacyjnego należy utrzymać drogę 2.KDD. Dokonano jednak jej zawężenia w stosunku do obowiązującego planu z szerokości 12 m do szerokości 10 m.
2.	03.01.2024	osoba prywatna	Nie zgadza się na propozycje: 1. szerokość drogi 3.KDD na dz. nr 95/4 – 12 m. Proponuje 10 m;	Dz. nr 95/4 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Utrzymanie szerokości drogi 12 m służy poprawnej obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych oraz zapewnieniu możliwości realizacji niezbędnej, publicznej infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Ponadto jest przeniesieniem zapisów z obowiązującego planu na tym terenie oraz związana jest z dokonanymi już wydzieleniami działek pod tę drogę. Działka nr 95/4 została wydzielona zgodnie z obowiązującym planem pod drogę (KUL) o szerokości 12 m, ponadto jest to działka gminna.

									Poszerzenie ul. Opal odbywać się będzie po jej północnej stronie i nie będzie miało wpływu na inne działki wnioskodawcy.
			2. w § 12 pkt 2 lit. a minimalna dopuszczalna szerokość drogi dojazdowej 6 m. Wnosi o zmianę na 5 m.		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Utrzymanie szerokości 6 m dla dróg dojazdowych ma służyć nie tylko poprawnemu oraz komfortowemu obsłużeniu posesji, ale również zapewnieniu możliwości realizacji niezbędnej, publicznej infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Zapis ten utrzymano również jako ujednoczenie zapisów względem obowiązujących planów w gminie Nieporęt.
3.	03.01.2024	osoba prywatna	Nie zgadza się na propozycje: 1. w § 12 pkt 2 lit. a minimalna dopuszczalna szerokość drogi dojazdowej 6 m. Wnosi o zmianę na 5 m;	Dz. nr 95/5 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Utrzymanie szerokości 6 m dla dróg dojazdowych ma służyć nie tylko poprawnemu oraz komfortowemu obsłużeniu posesji, ale również zapewnieniu możliwości realizacji niezbędnej, publicznej infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Zapis ten utrzymano również jako ujednoczenie zapisów względem obowiązujących planów w gminie Nieporęt.
			2. szerokość drogi 3.KDD na dz. nr 95/4 – 12 m. Proponuje 10 m;		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Utrzymanie szerokości drogi 12 m służy poprawnej obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych oraz zapewnieniu możliwości realizacji niezbędnej, publicznej infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Ponadto jest przeniesieniem zapisów z obowiązującego planu na tym terenie oraz związana jest z dokonanymi już wydzieleniami działek pod tę drogę. Działka nr 95/4 została wydzielona zgodnie z obowiązującym planem pod drogę (KUL) o szerokości 12 m, ponadto jest to działka gminna. Poszerzenie ul. Opal odbywać się będzie po jej północnej stronie i nie będzie miało wpływu na inne działki wnioskodawcy.
			3. w § 10 określono stanowisko archeologiczne AZP 53-66/80. Wnosi o jego usunięcie z dz. nr 95/5.		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Stanowiska archeologiczne wyznaczane są przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wyznaczane są w oparciu o dokumentację wojewódzkiego konserwatora zabytków (karty ewidencyjne



									stanowiska archeologicznego, wyniki przeprowadzonych badań archeologicznych) oraz aktualny ich stan zachowania i zagospodarowania w taki sposób, aby objęte zostały ochroną zachowane, nieruchome zabytki archeologiczne wraz z ich najbliższym otoczeniem. Wójt nie może zdecydować o usunięciu stanowiska – nie jest to w jego kompetencjach. Ponadto konieczność wyznaczenia stanowisk archeologicznych w planie miejscowym wynika z przepisów odrębnych i wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia MWKZ.
4.	03.01.2024	osoba prywatna	Wnosi sprzeciw do zmiany części działek oznaczonych na planie jako 1.ZN. Wnosi o powiększenie obszaru 15.MN dla dz. nr 632 do linii brzegowej 20 m od Kanału Bródnowskiego.	Dz. nr 632 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Ponadto wyznaczony teren 1.ZN został zawężony w stosunku do obowiązującego planu (w obecnym planie cała działka położona jest na terenie RZ – użytki zielone bez prawa zabudowy). W stosunku do obecnego planu działka wnioskującego z działki bez możliwości zabudowy zmienia się w połowie w działkę budowlaną.
5.	03.01.2024	osoba prywatna	Wnosi sprzeciw do zmiany części działek oznaczonych na planie jako 1.ZN. Wnosi o powiększenie obszaru 15.MN dla dz. nr 8-19/6, 8-20/7 do linii brzegowej 20 m od Kanału Bródnowskiego.	Dz. nr 8-19/6, 8-20/7 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Ponadto wyznaczony teren 1.ZN został zawężony w stosunku do obowiązującego planu (w obecnym planie obydwie działki położone są na terenie RZ – użytki zielone bez prawa zabudowy). W stosunku do obecnego planu działki wnioskującego z działek bez

									możliwości zabudowy zmieniają się w połowie w działkę budowlaną.
6.	03.01.2024	osoba prywatna	Wnoszą sprzeciw do zmiany planu części działki oznaczonych na planie jako 1.ZN. Wnoszą o powiększenie obszaru 15.MN dla dz. nr 639 do linii brzegowej 20 m od Kanału Bródnowskiego.	Dz. nr 639 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Ponadto wyznaczony teren 1.ZN został zawężony w stosunku do obowiązującego planu (w obecnym planie cała działka położona jest na terenie RZ – użytki zielone bez prawa zabudowy). W stosunku do obecnego planu działka wnioskującego z działki bez możliwości zabudowy zmienia się w połowie w działkę budowlaną.
7.	03.01.2024	osoba prywatna	Wnosi o usunięcie stanowiska archeologicznego AZP 53-66/79 z dz. nr 95/7.	Dz. nr 95/7 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Stanowiska archeologiczne wyznaczone są przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wyznaczone są w oparciu o dokumentację wojewódzkiego konserwatora zabytków (karty ewidencyjne stanowiska archeologicznego, wyniki przeprowadzonych badań archeologicznych) oraz aktualny ich stan zachowania i zagospodarowania w taki sposób, aby objęte zostały ochroną zachowane, nieruchome zabytki archeologiczne wraz z ich najbliższym otoczeniem. Wójt nie może zdecydować o usunięciu stanowiska – nie jest to w jego kompetencjach. Ponadto konieczność wyznaczenia stanowisk archeologicznych w planie miejscowym wynika z przepisów odrębnych i wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia MWKZ.
8.	03.01.2024	osoba prywatna	Wnosi o usunięcie stanowiska archeologicznego AZP 53-66/79 z dz. nr 95/8.	Dz. nr 95/8 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Stanowiska archeologiczne wyznaczone są przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wyznaczone są w oparciu o dokumentację wojewódzkiego

									konserwatora zabytków (karty ewidencyjne stanowiska archeologicznego, wyniki przeprowadzonych badań archeologicznych) oraz aktualny ich stan zachowania i zagospodarowania w taki sposób, aby objęte zostały ochroną zachowane, nieruchome zabytki archeologiczne wraz z ich najbliższym otoczeniem. Wójt nie może zdecydować o usunięciu stanowiska – nie jest to w jego kompetencjach. Ponadto konieczność wyznaczenia stanowisk archeologicznych w planie miejscowym wynika z przepisów odrębnych i wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia MWKZ.
9.	05.01.2024	osoba prywatna	Wnoszą o przeznaczenie dz. nr 119/13 w całości lub chociażby części pod możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych rodziny.	Dz. nr 119/13 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową. Teren 11.ZL wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.
10.	09.01.2024	osoba prywatna	Wszyscy właściciele działek nad Kanałem Bródnowskim są oddzieleni 50 m od Kanału. Działka nr 15 i działki trzech sąsiadów są oddzielone od Kanału 120 m. Prosi o poprawienie planu i przywrócenie takich samych zasad, jakie mają inni właściciele działek.	Dz. nr 15/4 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.
11.	11.01.2024	osoba prywatna	Wnosi, aby: 1. Zmienić na następującą treść § 3 pkt 9 „usługach – należy przez to rozumieć nieuciążliwą 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 2000 m2 oraz działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, przy czym ta nieuciążliwa	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Konieczność zachowania standardów środowiska na terenie, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny wynika z ustawy prawo ochrony środowiska. Zmieniając definicję zgodnie z zamieszczoną propozycją należałoby również wprowadzić kolejną wyjaśniającą pojęcie „nieuciążliwej działalności”. Ponadto w ustaleniach planu w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody znajdują się stosowne zapisy chroniące przed działalnością uciążliwą.

			działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona;”					
			2. Zmienić na następującą treść § 13 ust. 1 pkt 5 „na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących spalanie biomasy lub energię wiatru, za wyjątkiem turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu o wysokości nieprzekraczającej 2,5 metra,;”	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Zmiana zapisów wprowadziłaby zmiany w dopuszczalnym zagospodarowaniu na obszarze planu i wymagałaby ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu.
			3. § 17 zmienić stawkę z 20% na 10%;	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Oплата planistyczna to dodatkowy dochód gminy. Pobierana jest wyłącznie w sytuacji sprzedaży nieruchomości (w terminie do 5 lat od uchwalenia planu) i wyłącznie od wzrostu jej wartości. Jest ona ustanowiona w celu pokrycia kosztów sporządzenia planu. Przyjęta została jednakowa stawka opłaty dla nowych planów w całej gminie.
			4. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 1 „przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej”,	Tereny 1-15.MN	-	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	W Studium funkcja tych terenów została wskazana jako budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca). W celu uporządkowania i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy mieszkaniowej na terenach dopuszczono jedynie zabudowę wolnostojącą. Ponadto w procedurze wpłynęły również inne uwagi odnoszące się do terenów MN. Z niektórych uwag wynika prośba o zachowanie ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej na wybranych terenach. Zaproponowany projekt jest kompromisem. Nie określa wskaźników zarówno na poziomie bardzo ekstensywnym jak i intensywnym. Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m <sup>2</sup> na 750 m <sup>2</sup> .
			5. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 2 „możliwość realizacji		-	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Zaproponowany zapis nie odnosi się do zdefiniowanych pojęć. Nie wiadomo co

		zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, przy czym zakazuje się realizacji zbiorczych lub otwartych parkingów samochodowych;”					autor miał na myśli mówiąc o „zbiorczych lub otwartych parkingach”. Definicja „parkingu” jak i zasady realizacji parkingów i miejsc postojowych znajdują się w przepisach prawa budowlanego. Zgodnie z definicją parkingu jest to „wydzielona powierzchnia terenu przeznaczona do postoju i parkowania samochodów, składająca się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują”. Zasadnym wydaje się pozostawienie możliwości parkowania na „otwartych”, czyli nie zadaszonych, małych parkingach przydomowych (np. na 2 samochody) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	
		6. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. a „maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,7,”		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy na terenie objętym planem miejscowym.
		7. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. c „minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,”		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zapisy Studium przy utrzymaniu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolonostojącej. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.
		8. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. d „powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 40%,”		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy na terenie objętym planem miejscowym.
		9. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. e „liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1;”		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy na terenie objętym planem miejscowym.
		10. Ograniczyć z 12 m do maksymalnie 10 m szerokość ul. Opal (droga 3.KDD) na całej jej długości;	Droga 3.KDD	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Utrzymanie szerokości drogi 12 m służy poprawnej obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych oraz zapewnieniu możliwości realizacji niezbędnej, publicznej infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Ponadto jest przeniesieniem zapisów z obowiązującego planu na tym terenie oraz związana jest z

								dokonanymi już wydzieleniami działek pod tę drogę.
			11. Na rysunku planu w każdym terenie przewidującym realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNe lub MNi) zmienić odległość usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny o powyższym przeznaczeniu od terenów przeznaczonych pod drogi o kategorii drogi dojazdowej (KDD) z 6 m na 4 m.	Rysunek planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na obowiązujące przepisy, które mówią, że obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m w terenie zabudowy dla dróg gminnych. Wyznaczone w planie drogi dojazdowe to drogi publiczne, tak więc będą to drogi gminne i konieczne będzie stosowanie przepisów z zakresu dróg publicznych.
12.	15.01.2024	osoba prywatna	Nie zgadza się ze zmianą zabudowy rezydencjonalnej na jednorodziną. Wnoszący kupując działkę kierował się przede wszystkim obowiązującym wtedy planem miejscowym. Obawia się, że uchwalenie planu spowoduje wzrost liczby „bezpośrednich sąsiadów” co przyczyni się do spadku wartości jego nieruchomości.	Dz. nr 8-103/8, 8-104/7, działki sąsiadujące Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona W procedurze wpłynęły również inne uwagi odnoszące się do terenów MN. Z niektórych uwag wynika prośba o zwiększenie intensywności zabudowy na tych terenach. Zaproponowany projekt jest kompromisem. Nie określa wskaźników zarówno na poziomie bardzo ekstensywnym jak i intensywnym. Zwiększenie dopuszczalnej intensywności przyczyni się raczej do wzrostu wartości nieruchomości w tym rejonie, jednak rzetelne informacje o tym pozyskać będzie można dopiero z operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednocześnie przyjęte normatywy umożliwią szybszą realizację zabudowy i co za tym idzie budowę infrastruktury technicznej do ich obsługi, czego wynikiem będzie wzrost wartości działek do niej przyległych.
13.	15.01.2024	osoba prywatna	Wnosi o: 1. zmniejszenie pasa wyłączzonego z zabudowy w sąsiedztwie kanału Bródnowskiego do 10 m;	Dz. nr 37 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu i tak wąskiego pasa terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.
			2. możliwość realizacji zabudowy bliźniaczej;	Dz. nr 209, 210 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona W Studium funkcja tych terenów została wskazana jako budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca). W celu uporządkowania i utrzymania jednolitego charakteru

								zabudowy mieszkaniowej na terenach dopuszczono jedynie zabudowę wolnostojącą. Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m <sup>2</sup> na 750 m <sup>2</sup> .
			3. pozostawienie 9 m szerokości drogi 1.KDL na całej długości;	Droga 1.KDL	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona
			4. pozostawienie 8 m szerokości drogi 3.KDD na całej długości.	Droga 3.KDD	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona
14.	16.01.2024	osoba prywatna	Prosi o zawężenie terenu zielonego na dz. nr 688 – nie daje on możliwości zabudowania działki. Informuje, że jej działka z pewnością nie jest terenem zabagnionym – co jest powodem wyłączenia działki z zabudowy.	Dz. nr 688 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona

15.	18.01.2024	osoba prywatna	<p>Treść uwagi jest tożsama z uwagą nr 11.</p> <p>Wnosi, aby:</p> <p>1. Zmienić na następującą treść § 3 pkt 9 „usługach –należy przez to rozumieć nieuciążliwą 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 2000 m2 oraz działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, przy czym ta nieuciążliwa działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona;”</p>	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Konieczność zachowania standardów środowiska na terenie, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny wynika z ustawy prawo ochrony środowiska. Zmieniając definicję zgodnie z zamieszczoną propozycją należałoby również wprowadzić kolejną wyjaśniającą pojęcie „nieuciążliwej działalności”. Ponadto w ustaleniach planu w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody znajdują się stosowne zapisy chroniące przed działalnością uciążliwą.</p>
			<p>2. zmienić na następującą treść § 13 ust. 1 pkt 5 „na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących spalanie biomasy lub energię wiatru, za wyjątkiem turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu o wysokości nieprzekraczającej 2,5 metra;”;</p>		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zmiana zapisów wprowadziłaby zmiany w dopuszczalnym zagospodarowaniu na obszarze planu i wymagałaby ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu.</p>
			<p>3. § 17 zmienić stawkę z 20% na 10%;</p>	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Oплата planistyczna to dodatkowy dochód gminy. Pobierana jest wyłącznie w sytuacji sprzedaży nieruchomości (w terminie do 5 lat od uchwalenia planu) i wyłącznie od wzrostu jej wartości. Jest ona ustanowiona w celu pokrycia kosztów sporządzenia planu. Przyjęta została jednakowa stawka opłaty dla nowych planów w całej gminie.</p>	
			<p>4. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 1 „przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej”;</p>	Tereny 1-15.MN	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>W Studium funkcja tych terenów została wskazana jako budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca). W celu uporządkowania i utrzymania jednolitego charakteru</p>



								zabudowy mieszkaniowej na terenach dopuszczono jedynie zabudowę wolnostojącą. Ponadto w procedurze wpłynęły również inne uwagi odnoszące się do terenów MN. Z niektórych uwag wynika prośba o zachowanie ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej na wybranych terenach. Zaproponowany projekt jest kompromisem. Nie określa wskaźników zarówno na poziomie bardzo ekstensywnym jak i intensywnym. Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m <sup>2</sup> na 750 m <sup>2</sup> .
		5. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 2 „możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, przy czym zakazuje się realizacji zbiorczych lub otwartych parkingów samochodowych;”	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Zaproponowany zapis nie odnosi się do zdefiniowanych pojęć. Nie wiadomo co autor miał na myśli mówiąc o „zbiorczych lub otwartych parkingach”. Definicja „parkingu” jak i zasady realizacji parkingów i miejsc postojowych znajdują się w przepisach prawa budowlanego. Zgodnie z definicją parkingu jest to „wydzielona powierzchnia terenu przeznaczona do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują”. Zasadnym wydaje się pozostawienie możliwości parkowania na „otwartych”, czyli nie zadaszonych, małych parkingach przydomowych (np. na 2 samochody) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	
		6. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. a „maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,7;”	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy na terenie objętym planem miejscowym.	
		7. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. c „minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;”	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zapisy Studium przy utrzymaniu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.	

			8. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. d „powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 40%,”		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy na terenie objętym planem miejscowym.	
			9. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. e „liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1;”		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy na terenie objętym planem miejscowym.	
			10. Ograniczyć z 12 m do maksymalnie 10 m szerokość ul. Opal (droga 3.KDD) na całej jej długości;		Droga 3.KDD	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Utrzymanie szerokości drogi 12 m służy poprawnej obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych oraz zapewnieniu możliwości realizacji niezbędnej, publicznej infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Ponadto jest przeniesieniem zapisów z obowiązującego planu na tym terenie oraz związana jest z dokonanyymi już wydzieleniami działek pod tę drogę.
			11. Na rysunku planu w każdym terenie przewidującym realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNe lub MNi) zmienić odległość usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny o powyższym przeznaczeniu od terenów przeznaczonych pod drogi o kategorii drogi dojazdowej (KDD) z 6 m na 4 m.		Rysunek planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na obowiązujące przepisy, które mówią, że obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m w terenie zabudowy dla dróg gminnych. Wyznaczone w planie drogi dojazdowe to drogi publiczne, tak więc będą to drogi gminne i konieczne będzie stosowanie przepisów z zakresu dróg publicznych.
16.	19.01.2024	osoba prywatna	Dla terenów MN wnosi o: 1. szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m (§ 15 ust. 1 pkt 2);	Dz. nr 101/3, 99/4, 81/6, 301/3 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.	
			2. dopuszczenie zabudowy bliźniaczej.		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W Studium funkcja tych terenów została wskazana jako budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca). W celu uporządkowania i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy mieszkaniowej na terenach dopuszczono jedynie zabudowę wolnostojącą. Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m <sup>2</sup> na 750 m <sup>2</sup> .	

17.	19.01.2024	osoba prywatna	Wnosi uwagi: 1. teren MN powinien być rozszerzony do granicy ochronnej Kanału Bródnowskiego, czyli 20 m od Kanału;	Dz. nr 21/3 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Ponadto w odniesieniu do obowiązującego dokumentu teren ZN został zachowany praktycznie w takim samym kształcie na przedmiotowej działce i nie uległ na niej powiększeniu.
			2. fronty działek budowlanych powinny zostać zmniejszone z 25 m do 20 m;		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.
			3. teren budowlany poza zabudową jednorodzinną powinien uwzględniać także zabudowę mieszkaniową bliźniaczą.		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W Studium funkcja tych terenów została wskazana jako budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca). W celu uporządkowania i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy mieszkaniowej na terenach dopuszczono jedynie zabudowę wolnostojącą. Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m <sup>2</sup> na 750 m <sup>2</sup> .
18.	19.01.2024	osoba prywatna	Nie zgadzają się ze zmianą zabudowy rezydencjonalnej na jednorodzinną. Wnoszący kupując działkę kierował się przede wszystkim obowiązującym wtedy planem miejscowym. Obawia się, że uchwalenie planu spowoduje wzrost liczby „bezpośrednich sąsiadów” co przyczyni się do spadku wartości jego nieruchomości.	Dz. nr 97/4, 97/6 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W procedurze wpłynęły również inne uwagi odnoszące się do terenów MN. Z niektórych uwag wynika prośba o zwiększenie intensywności zabudowy na tych terenach. Zaproponowany projekt jest kompromisem. Nie określa wskaźników zarówno na poziomie bardzo ekstensywnym jak i intensywnym. Zwiększenie dopuszczalnej intensywności przyczyni się raczej do wzrostu wartości nieruchomości w tym rejonie, jednak rzetelne informacje o tym pozyskać będzie można dopiero z operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednocześnie przyjęte

								normatywy umożliwią szybszą realizację zabudowy i co za tym idzie budowę infrastruktury technicznej do ich obsługi, czego wynikiem będzie wzrost wartości działek do niej przyległych.	
19.	22.01.2024	osoba prywatna	<p>1. Kwestionuje niemal całe ustalenia planu, głównie w zakresie ustaleń szczegółowych dotyczących możliwości podziałów i zagospodarowania poszczególnych obszarów, parametrów działek w zakresie możliwości podziału i ich zagospodarowania.          Nie kwestionuje planowanego poszerzenia obszarów przewidywanych pod zabudowę (MN, MNU, MNi, MNe), które w obowiązującym planie nie mają możliwości zabudowy.          Przykłady złych ustaleń planu, np.:          – § 15 ust. 1 pkt 2 – min. szerokość frontu działek 25 m;          – na dz. nr 86/11, 87/10, 87/11, 87/12: zmiana zabudowy usługowej z możliwością zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą (proponuje zabudowę jednorodzinną wolno stojącą i bliźniaczą oraz szeregową i usługową), nieprzekraczalne linie zabudowy obejmujące zbyt duży teren (proponuje ich zmniejszenie), przebieg dróg 6.KDD i 8.KDD; proponuje zmianę parametrów dla tych działek na bardziej elastyczne;</p>	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Nie jest to wskaźnik (jak twierdzi składający uwagę) brany pod uwagę przy zagospodarowywaniu nieruchomości, zgłaszaniu budowy i występowaniu o pozwoleniu na budowę, a jedynie w procedurze scalenia i podziału. Brak możliwości wprowadzenia na wymienionych terenach wnioskowanego rodzaju zabudowy i bardziej „racjonalnych” wskaźników z przytoczonego planu obowiązującego ze względu na ustalenia Studium. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.</p>
			<p>2. Zwraca uwagę, że w słowniczku pojęć ustalono definicję „zabudowy szeregowej lub grupowej”, jednocześnie w dalszej części projektu brak ustalenia przeznaczenia dla jakiegokolwiek terenu tego rodzaju zabudowy.</p>	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>W§ 3 pkt. 11 przytoczono definicję zabudowy szeregowej i grupowej z uwagi na fakt, iż w § 6 pkt. 2 zakazano realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub grupowej. W ten sposób plan w jasny i precyzyjny sposób określa jakiego rodzaju zabudowy zakazano jego treścią.</p>
			<p>3. Nie zgadza się z przebiegiem dróg po dz. nr 88/3. Uważa, że przebieg dróg 6.KDD i 8.KDD na dz. nr 90/3, 90/4, 91/2, 91/3 był właściwszy.</p>	Drogi 6.KDD i 8.KDD	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zaproponowany nowy przebieg drogi 6.KDD i 8.KDD – dotychczas (6KUL) podyktowany jest dostosowaniem projektu planu do zaistniałych zmian w terenie oraz względami ekonomicznymi przestrzeni. W obowiązującym planie miejscowym</p>

								projektowana droga 6KUL położona jest na działkach 91/2, 91/3. Ponadto, zgodnie ze stanem faktycznym na działce ewid. nr 88/3 o szerokości 8 m odbywa się dojazd do przyległych zbudowanych nieruchomości (dz. 87/3, 642/1) oraz w jej śladzie ułożone są elementy infrastruktury technicznej. Utrzymanie drogi w śladzie działek 91/2 i 91/3 zgodnie z dotychczasowym planem powoduje, że sąsiadująca działka ewid. nr 90/4 o szerokości 8 metrów pozostaje działką położoną pomiędzy wyznaczoną w planie drogą na działkach 91/ i 91/3 i istniejącą drogą na działce 88/3, a z uwagi na swoją szerokość nie nadaje się do zabudowy. Zaproponowane przesunięcie drogi na działkę 88/3 z wykorzystaniem niewielkiego kawałka z działki 90/4 sprawia, że uzyskujemy 10 m pas drogowy, a obecne działki: drogowa 91/3 w połączeniu z 6 m pasem działki 90/4, mogą stać się działkami budowlanymi.
		4. Na terenach MN, szczególnie 15.MN, wnosi o dopuszczenie również zabudowy bliźniaczej, a być może także szeregowej, z parametrami zabudowy nie bardziej restrykcyjnymi niż w dotychczasowym MPZP. Wnosi o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na terenach 10.MN i 9.MN z parametrami nie bardziej rygorystycznymi niż w MPZP przyjętym uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01.04.2004 r., w tym dla zabudowy wolnostojącej fronty działek min. 18 m, pow. min. 750 m2. Wnosi o dopuszczenie zabudowy szeregowej i grupowej na terenach 1.MNU i 2.MNU z parametrami nie bardziej restrykcyjnymi niż w dotychczasowym MPZP (fronty działek min. 8 m, pow. min. 400 m2). Nie zgadza się na brak możliwości sytuowania zabudowy bliźniaczej w obszarach 15.MN w szczególności na dz. nr nr 21/3, 22/3, 23/3, 23/4, 20/2, 20/3,	Tereny MN	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W Studium funkcja tych terenów została wskazana jako budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca). W celu uporządkowania i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy mieszkaniowej na terenach dopuszczono jedynie zabudowę wolnostojącą. Brak możliwości wprowadzenia na wymienionych terenach zabudowy grupowej i szeregowej oraz powierzchni zabudowy w wysokości 50% ze względu na ustalenia Studium. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Ponadto teren 9.MN w obowiązującym planie położony jest głównie na terenie 2.MNr (zabudowa jednorodzinna rezydencjonalna w postaci domów wolnostojących jako przeznaczenie podstawowe) i sporządzany projekt planu zakłada dla tego terenu mniej ekstensywne wskaźniki (a zatem mniej rygorystyczne wskaźniki).

		<p>20/4, 20/5, 20/6, 20/7, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 88/3, 85/2, 86/2, 87/2, 85/3, 86/3, 87/3, 85/4, 86/4, 87/4, 85/6, 86/6, 87/6, 85/7, 86/7, 87/7 85/8, 86/8, 87/8, 86/11, 87/10, 87/11, 87/12. Dla nieruchomości obejmujących ww. działki powinna być możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, względnie także szeregowej, w parametrach dla działek jak wskazano powyżej. Ponadto powinna zostać zwiększona możliwość intensywności zabudowy dla ww. działek i</p> <p>zwiększony udział możliwej powierzchni zabudowy na działce budowlanej do min. 50%, a zatem odpowiednio do tego zmieniony powinien zostać udział powierzchni biologicznie czynnej.</p>					<p>Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m<sup>2</sup> na 750 m<sup>2</sup>. Co więcej warto zwrócić uwagę, że określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.</p>	
		<p>5. Fronty minimalne działek, jak też inne parametry przyjmowane dla obszarów zabudowy mieszkaniowej (różnego rodzaju, jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowe czy grupowej) nie powinny być przyjmowane bardziej restrykcyjnie niż w dotychczasowym MPZP przyjętym uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01.04.2004 r. Podobnie także inne parametry związane z możliwościami zagospodarowania tych obszarów powinny być mniej restrykcyjne niż w ww. dotychczasowym MPZP (np. jeśli chodzi o minimalną powierzchnię działek). W dotychczasowym MPZP w terenie objętym projektem nowego planu (tj. tereny 15.MN i 1.MNU oraz 2.MNU) możliwe były fronty działek na poziomie dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 18 m, dla bliźniaczej 15 m, dla szeregowej 8 m, a powierzchnie dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 1000 m<sup>2</sup>, dla bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>, dla szeregowej 450 m<sup>2</sup>. W nowym projektowanym</p>	<p>Tereny MN</p>	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p>	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p>	<p>Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Brak możliwości wprowadzenia na wymienionych terenach zabudowy grupowej i szeregowej oraz wnioskowanych wskaźników ze względu na ustalenia Studium. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m<sup>2</sup> na 750 m<sup>2</sup>.</p>

		<p>planie minimalne fronty działek nie powinny być bardziej restrykcyjne, a więc powinny pozostać, jak dotychczas bądź być bardziej elastyczne (mniej rygorystyczne).</p> <p>Podobnie powierzchnie minimalne dla działek dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej powinny być przyjęte na 750 m<sup>2</sup>, dla bliźniaczej 550 m<sup>2</sup>, dla szeregowej (i grupowej) 400 m<sup>2</sup>.</p>						
		<p>6. Powinno nastąpić maksymalne zwiększenie, poszerzenie – przesunięcie dopuszczalności terenu pod zabudowę mieszkaniową (opisanego w projekcie planu jako 15.MN) w kierunku kanałku (teren w projekcie planu oznaczony jako 1.WS, 2.WS, 3.WS) w obszar zieleni naturalnej (teren w projekcie planu oznaczony jako 1.ZN) na rzecz terenu 15.MN, tj. pod zabudowę mieszkaniową (z uwzględnieniem wszystkich wcześniejszych ww. uwag dot. terenów 15.MN).</p> <p>Teren taki jak ZN powinien [obejmować], co najwyżej (jeżeli nie ma możliwości bezpośredniego dosunięcia terenu MN do terenu WS), obszar opisany jako pas o szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych związanych z położeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych. Tereny ZN ma całej długości graniczącej z kanałkiem (terenem WS) nie powinny przekraczać tych 20 m odległości od kanałku (terenu WS). Ponadto powinny zostać wprowadzone takie zapisy do projektu planu, aby teren ZN mógł także być zaliczany do wymaganego terenu powierzchni biologicznie czynnej w ramach sąsiadującego terenu MN i w ten sposób, aby mógł stanowić część powierzchni biologicznie w ramach takiej działki, jeżeli teren taki będzie</p>	<p>Tereny 15.MN, 1.ZN, WS</p>	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Co więcej wyznaczony teren 1.ZN został zawężony w wielu miejscach w stosunku do obowiązującego planu (w obecnym planie część działek położonych jest na terenie RZ – użytki zielone bez prawa zabudowy). W stosunku do obecnego planu wiele działek lub ich części uzyskuje możliwość zabudowy.</p> <p>Brak jest możliwości bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na innym terenie funkcjonalnym niż znajduje się planowana inwestycja – tzn. wskaźniki ustalone dla terenów MN muszą się bilansować w ramach terenu MN.</p>

		wchodził w skład nieruchomości osoby, której przysługuje odpowiedni tytuł prawny do nieruchomości.						
		7. Na dyskusji publicznej słusznie podnoszono konieczność zawężenia w wielu miejscach tzw. nieprzekraczalnych linii zabudowy, głównie od terenów planowanych przebiegów dróg publicznych. Obszary takie w terenach budowlanych powinny być zmniejszone na rzecz możliwości poszerzenia obszaru zabudowy, w tym sąsiedztwie drogi 1.KDZ (ul. Akacyjowa, droga publiczna powiatowa), gdzie w jednych miejscach linia ta wchodzi głębiej w teren budowlany, w innym miejscu, gdzie teren 1.KDZ jest szerszy to linia zabudowy nie zabiera aż tyle obszaru budowlanego, co w miejscu, gdzie teren 1.KDZ jest węższy. W jednym miejscu jest to np. 10 m, w innym 8 m, a jeszcze w innym 3,4 m (?), brak jednolitości, spójności. Ogólnie odstępy stanowiące nieprzekraczalnie linie zabudowy od dróg wszystkich KDD powinny być zmniejszone o połowę, tj. z 6 m na 3 m.	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na obowiązujące przepisy, które mówią, że obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m w terenie zabudowy dla dróg gminnych. Wyznaczone w planie drogi dojazdowe to drogi publiczne, tak więc będą to drogi gminne i konieczne będzie stosowanie przepisów z zakresu dróg publicznych. Utrzymanie takich odległości linii zabudowy umożliwi zatrzymanie pojazdu na działce pomiędzy ogrodzeniem a budynkiem. Ponadto część uwagi nie jest przedstawiona w formie konkretnego postulatu stąd brak jest możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia wybranych fragmentów uwagi.
		Dyskusja publiczna powinna zostać powtórzona. Dyskusja powinna w pierwszym rzędzie przedstawiać rozwiązania przyjmowane w projekcie planu, a więc unaoczniać publicznie szczegóły planowanych rozwiązań, wyjaśniać zgłaszane wątpliwości. Dyskusja taka to nie koniecznie tylko jedno tego typu spotkanie z planistami. Powinno to zostać uwzględnione, tak aby zainteresowani mogli uzmysłowić sobie rozwiązania planu, a więc to jak w praktyce będą funkcjonować poszczególne szczegółowe zapisy planu, jeśli plan taki stanie się obowiązującym prawem, tak aby móc go		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Dyskusja publiczna odbyła się zgodnie z zasadami prowadzenia konsultacji publicznych. Każda osoba miała możliwość zapoznać się z planowanymi rozwiązaniami oraz zadać pytania do konkretnych ustaleń planu. W trakcie dyskusji omawiane były zarówno problemy ogólne (np. konieczność uwzględnienia ustaleń Studium) jak i szczegółowe zapisy i rozwiązania dla poszczególnych posesji czy dróg. Ponadto prowadzący dyskusję Kierownik Działu Zagospodarowania Przestrzennego informował o możliwości zapoznania się z projektem planu poza dyskusją publiczną w urzędzie.



			przygotować w miarę możliwości zgodnie z oczekiwaniami społecznymi.						
			8. Projekt planu miejscowego ogólnie słusznie, zgodnie z wolą społeczności lokalnej, właścicieli nieruchomości, a także mieszkańców gminy Nieporęt, zakłada powiększenie terenów (w obszarze objętym tym projektem) pod zabudowę różnego rodzaju, jednak przyjmowane parametry, szczegóły ustaleń danych obszarów o określonym przeznaczeniu, dane przyjmowane możliwości zagospodarowania i zabudowy, podziałów, etc., budzą szereg m. in. powyżej opisanych zastrzeżeń, zasięgi poszczególnych obszarów o określonych możliwościach zagospodarowania i zabudowy, podziałów itd., niejednokrotnie wskazują na przyjęcie mniej elastycznych (gorszych rozwiązań) niż np. istniejące w dotychczasowym planie przyjętym uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01.04.2004 r.. Rozwiązaniem na plus, jeśli chodzi o projekt nowego planu jest zamiar zwiększenia terenów ogólnie ujmując budowlanych (pod zabudowę mieszkaniową różnego rodzaju i usługową), jednakże zastrzeżenia budzi szereg rozwiązań szczegółowych przyjmowanych w projekcie dla poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu, tak np. co do możliwości podziałów, parametrów działek budowlanych, frontów działek, powierzchni działek w danych	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Przedstawiane w uwadze wybrane postulaty są niemożliwe do przyjęcia ze względu na ustalenia Studium (np. zachowanie wskaźników z obowiązujących planów dla wybranych terenów). Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Plan uwzględni względy własnościowe jednak przy przekształcaniu terenów rolnych na tereny mieszkaniowe często pojawiają się problemy wynikające z „rolniczych” podziałów nieruchomości (długie i wąskie działki). Zagospodarowanie takich terenów wymaga porozumienia się między właścicielami sąsiadujących działek na etapie podziału. Część uwagi nie jest przedstawiona w formie konkretnego postulatu stąd brak jest możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia wybranych fragmentów uwagi.

			<p>obszarach, rodzajów możliwej zabudowy w danych obszarach, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, o czym m. in. powyżej w przedstawionych uwagach. Rozwiązania przyjmowane w ramach projektu planu powinny uwzględniać uwarunkowania własnościowe. Nie może być np. tak, że jeden właściciel posiadający działkę wydzieloną jako działka budowlana w ramach obecnego planu, aby móc zagospodarować taką działkę według ustaleń nowego planu musiałby nabyć przynajmniej część terenu z działki sąsiedniej, bądź całą budowlaną działkę sąsiednią (patrz tu np. sytuacja wyżej opisana dotycząca minimalnego frontu działki, który według ustaleń projektu planu miejscowego miałby być min. 25 m, a w ramach dotychczasowego MPZP dopuszczalny był front działki np. min. 18 m).</p> <p>Informuje, że zakłada możliwość poszerzenia, rozwinięcia oraz uzupełnienia ww. zgłoszonych uwag do projektu planu miejscowego. Do wniesionych uwag zostanie uzupełniająco doślane poparcie osób (podmiotów) zainteresowanych dla wnoszonych uwag do projektu planu.</p>						
20.	22.01.2024	osoba prywatna	<p>Treść uwagi jest tożsama z uwagą nr 19. l. Kwestionuje niemal całe ustalenia planu, głównie w zakresie szczegółowych dotyczących możliwości podziałów i zagospodarowania poszczególnych obszarów, parametrów działek w zakresie możliwości podziału i ich zagospodarowania.</p> <p>Nie kwestionuje planowanego poszerzenia obszarów przewidywanych pod zabudowę (MN, MNU, MNi, MNe), które w obowiązującym planie nie mają możliwości zabudowy.</p> <p>Przykłady złych ustaleń planu, np.:</p>	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Nie jest to wskaźnik (jak twierdzi składający uwagę) brany pod uwagę przy zagospodarowywaniu nieruchomości, zgłaszaniu budowy i występowaniu o pozwoleniu na budowę, a jedynie w procedurze scalenia i podziału. Brak możliwości wprowadzenia na wymienionych terenach wnioskowanego rodzaju zabudowy i bardziej „racjonalnych”</p>

		<p>– § 15 ust. 1 pkt 2 – min. szerokość frontu działek 25 m;  – na dz. nr 86/11, 87/10, 87/11, 87/12: zmiana zabudowy usługowej z możliwością zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą (proponuje zabudowę jednorodzinną wolno stojącą i bliźniaczą oraz szeregową i usługową), nieprzekraczalne linie zabudowy obejmujące zbyt duży teren (proponuje ich zmniejszenie), przebieg dróg 6.KDD i 8.KDD; proponuje zmianę parametrów dla tych działek na bardziej elastyczne;</p>					<p>wskazników z przytoczonego planu obowiązującego ze względu na ustalenia Studium. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m<sup>2</sup> na 750 m<sup>2</sup>.</p>	
		<p>2. Zwraca uwagę, że w słowniczku pojęć ustalono definicję „zabudowy szeregowej lub grupowej”, jednocześnie w dalszej części projektu brak ustalenia przeznaczenia dla jakiegokolwiek terenu tego rodzaju zabudowy.</p>	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>W§ 3 pkt. 11 przytoczono definicję zabudowy szeregowej i grupowej z uwagi na fakt, iż w § 6 pkt. 2 zakazano realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub grupowej. W ten sposób plan w jasny i precyzyjny sposób określa jakiego rodzaju zabudowy zakazano jego treścią.</p>
		<p>3. Nie zgadza się z przebiegiem dróg po dz. nr 88/3. Uważa, że przebieg dróg 6.KDD i 8.KDD na dz. nr 90/3, 90/4, 91/2, 91/3 był właściwszy.</p>	Drogi 6.KDD i 8.KDD	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zaproponowany nowy przebieg drogi 6.KDD i 8.KDD – dotychczas (6KUL) podyktowany jest dostosowaniem projektu planu do zaistniałych zmian w terenie oraz względami ekonomicznymi przestrzeni. W obowiązującym planie miejscowym projektowana droga 6KUL położona jest na działkach 91/2, 91/3. Ponadto, zgodnie ze stanem faktycznym na działce ewid. nr 88/3 o szerokości 8 m odbywa się dojazd do przyległych zbudowanych nieruchomości (dz. 87/3, 642/1) oraz w jej śladzie ułożone są elementy infrastruktury technicznej. Utrzymanie drogi w śladzie działek 91/2 i 91/3 zgodnie z dotychczasowym planem powoduje, że sąsiadująca działka ewid. nr 90/4 o szerokości 8 metrów pozostaje działką położoną pomiędzy wyznaczoną w planie drogą na działkach 91/ i 91/3 i istniejącą drogą na działce 88/3, a z uwagi na swoją szerokość nie nadaje się do zabudowy. Zaproponowane przesunięcie drogi na działkę 88/3 z wykorzystaniem niewielkiego kawałka z działki 90/4</p>

								<p>sprawia, że uzyskujemy 10 m pas drogowy, a obecne działki: drogowa 91/3 w połączeniu z 6 m pasem działki 90/4, mogą stać się działkami budowlanymi.</p>
		<p>4. Na terenach MN, szczególnie 15.MN, wnosi o dopuszczenie również zabudowy bliźniaczej, a być może także szeregowej, z parametrami zabudowy nie bardziej restrykcyjnymi niż w dotychczasowym MPZP. Wnosi o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na terenach 10.MN i 9.MN z parametrami nie bardziej rygorystycznymi niż w MPZP przyjętym uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01.04.2004 r., w tym dla zabudowy wolnostojącej fronty działek min. 18 m, pow. min. 750 m<sup>2</sup>.</p> <p>Wnosi o dopuszczenie zabudowy szeregowej i grupowej na terenach 1.MNU i 2.MNU z parametrami nie bardziej restrykcyjnymi niż w dotychczasowym MPZP (fronty działek min. 8 m, pow. min. 400 m<sup>2</sup>).</p> <p>Nie zgadza się na brak możliwości sytuowania zabudowy bliźniaczej w obszarach 15.MN w szczególności na dz. nr nr 21/3, 22/3, 23/3, 23/4, 20/2, 20/3, 20/4, 20/5, 20/6, 20/7, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 88/3, 85/2, 86/2, 87/2, 85/3, 86/3, 87/3, 85/4, 86/4, 87/4, 85/6, 86/6, 87/6, 85/7, 86/7, 87/7 85/8, 86/8, 87/8, 86/11, 87/10, 87/11, 87/12. Dla nieruchomości obejmujących ww. działki powinna być możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, względnie także szeregowej, w parametrach dla działek jak wskazano powyżej. Ponadto powinna zostać zwiększona możliwość intensywności zabudowy dla ww. działek i</p> <p>zwiększony udział możliwej powierzchni zabudowy na działce budowlanej do min. 50%, a zatem odpowiednio do tego</p>	<p>Tereny MN</p>	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>W Studium funkcja tych terenów została wskazana jako budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca). W celu uporządkowania i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy mieszkaniowej na terenach dopuszczono jedynie zabudowę wolnostojącą.</p> <p>Brak możliwości wprowadzenia na wymienionych terenach zabudowy grupowej i szeregowej oraz powierzchni zabudowy w wysokości 50% ze względu na ustalenia Studium. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.</p> <p>Ponadto teren 9.MN w obowiązującym planie położony jest głównie na terenie 2.MNr (zabudowa jednorodzinna rezydencjonalna w postaci domów wolnostojących jako przeznaczenie podstawowe) i sporządzany projekt planu zakłada dla tego terenu mniej ekstensywne wskaźniki (a zatem mniej rygorystyczne wskaźniki).</p> <p>Co więcej warto zwrócić uwagę, że określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.</p>	

		zmieniony powinien zostać udział powierzchni biologicznie czynnej.						
		<p>5. Fronty minimalne działek, jak też inne parametry przyjmowane dla obszarów zabudowy mieszkaniowej (różnego rodzaju, jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowe czy grupowej) nie powinny być przyjmowane bardziej restrykcyjnie niż w dotychczasowym MPZP przyjętym uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01.04.2004 r. Podobnie także inne parametry związane z możliwościami zagospodarowania tych obszarów powinny być mniej restrykcyjne niż w ww. dotychczasowym MPZP (np. jeśli chodzi o minimalną powierzchnię działek). W dotychczasowym MPZP w terenie objętym projektem nowego planu (tj. tereny 15.MN i 1.MNU oraz 2.MNU) możliwe były fronty działek na poziomie dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 18 m, dla bliźniaczej 15 m, dla szeregowej 8 m, a powierzchnie dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 1000 m<sup>2</sup>, dla bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>, dla szeregowej 450 m<sup>2</sup>. W nowym projektowanym planie minimalne fronty działek nie powinny być bardziej restrykcyjne, a więc powinny pozostać, jak dotychczas bądź być bardziej elastyczne (mniej rygorystyczne). Podobnie powierzchnie minimalne dla działek dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej powinny być przyjęte na 750 m<sup>2</sup>, dla bliźniaczej 550 m<sup>2</sup>, dla szeregowej (i grupowej) 400 m<sup>2</sup>.</p>	Tereny MN	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Brak możliwości wprowadzenia na wymienionych terenach zabudowy grupowej i szeregowej oraz wnioskowanych wskaźników ze względu na ustalenia Studium. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m<sup>2</sup> na 750 m<sup>2</sup>.</p>
		6. Powinno nastąpić maksymalne zwiększenie, poszerzenie – przesunięcie dopuszczalności terenu pod zabudowę mieszkaniową (opisanego w projekcie planu jako 15.MN) w kierunku kanałku (teren w projekcie planu oznaczony jako 1.WS, 2.WS, 3.WS) w obszar zieleni	Tereny 15.MN, 1.ZN, WS	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.

		<p>naturalnej (teren w projekcie planu oznaczony jako 1.ZN) na rzecz terenu 15.MN, tj. pod zabudowę mieszkaniową (z uwzględnieniem wszystkich wcześniejszych ww. uwag dot. terenów 15.MN).</p> <p>Teren taki jak ZN powinien [obejmować], co najwyżej (jeżeli nie ma możliwości bezpośredniego dosunięcia terenu MN do terenu WS), obszar opisany jako pas o szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych związanych z położeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych. Tereny ZN ma całej długości graniczącej z kanałkiem (terenem WS) nie powinny przekraczać tych 20 m odległości od kanałku (terenu WS). Ponadto powinny zostać wprowadzone takie zapisy do projektu planu, aby teren ZN mógł także być zaliczany do wymaganego terenu powierzchni biologicznie czynnej w ramach sąsiadującego terenu MN i w ten sposób aby mógł stanowić część powierzchni biologicznie w ramach takiej działki, jeżeli teren taki będzie wchodził w skład nieruchomości osoby, której przysługuje odpowiedni tytuł prawny do nieruchomości.</p>					<p>Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Co więcej wyznaczony teren 1.ZN został zawężony w wielu miejscach w stosunku do obowiązującego planu (w obecnym planie część działek położonych jest na terenie RZ – użytki zielone bez prawa zabudowy). W stosunku do obecnego planu wiele działek lub ich części uzyskuje możliwość zabudowy.</p> <p>Ponadto brak możliwości bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na innym terenie funkcjonalnym niż znajduje się planowana inwestycja – tzn. wskaźniki ustalone dla terenów MN muszą się bilansować w ramach terenu MN.</p>	
		<p>7. Na dyskusji publicznej słusznie podnoszono konieczność zawężenia w wielu miejscach tzw. nieprzekraczalnych linii zabudowy, głównie od terenów planowanych przebiegów dróg publicznych. Obszary takie w terenach budowlanych powinny być zmniejszone na rzecz możliwości poszerzenia obszaru zabudowy, w tym sąsiedztwie drogi 1.KDZ (ul. Akacja, droga publiczna powiatowa), gdzie w jednych miejscach linia ta wchodzi głębiej w teren budowlany, w innym miejscu, gdzie</p>	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na obowiązujące przepisy, które mówią, że obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m w terenie zabudowy dla dróg gminnych. Wyznaczone w planie drogi dojazdowe to drogi publiczne, tak więc będą to drogi gminne i konieczne będzie stosowanie przepisów z zakresu dróg publicznych.</p> <p>Utrzymanie takich odległości linii zabudowy umożliwia zatrzymanie pojazdu na działce pomiędzy ogrodzeniem a budynkiem.</p>

		<p>teren 1.KDZ jest szerszy to linia zabudowy nie zabiera aż tyle obszaru budowlanego, co w miejscu, gdzie teren 1.KDZ jest węższy. W jednym miejscu jest to np. 10 m, w innym 8 m, a jeszcze w innym 3,4 m (?), brak jednolitości, spójności. Ogólnie odstępy stanowiące nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wszystkich KDD powinny być zmniejszone o połowę, tj. z 6 m na 3 m. Dyskusja publiczna powinna zostać powtórzona. Dyskusja powinna w pierwszym rzędzie przedstawiać rozwiązania przyjmowane w projekcie planu, a więc unaoczniać publice szczegóły planowanych rozwiązań, wyjaśniać zgłaszane wątpliwości. Dyskusja taka to nie koniecznie tylko jedno tego typu spotkanie z planistami. Powinno to zostać uwzględnione, tak aby zainteresowani mogli uzmysłowić sobie rozwiązania planu, a więc to jak w praktyce będą funkcjonować poszczególne szczegółowe zapisy planu, jeśli plan taki stanie się obowiązującym prawem, tak aby móc go przygotować w miarę możliwości zgodnie z oczekiwaniami społecznymi.</p>					<p>Ponadto część uwagi nie jest przedstawiona w formie konkretnego postulatu stąd brak jest możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia wybranych fragmentów uwagi.</p>	
		<p>8. Projekt planu miejscowego ogólnie słusznie, zgodnie z wolą społeczności lokalnej, właścicieli nieruchomości, a także mieszkańców gminy Nieporęt, zakłada powiększenie terenów (w obszarze objętym tym projektem) pod zabudowę różnego rodzaju, jednak przyjmowane parametry, szczegóły ustaleń danych obszarów o określonym przeznaczeniu, dane przyjmowane możliwości zagospodarowania i zabudowy, podziałów, etc., budzą szereg m. in. powyżej opisanych zastrzeżeń, zasięgi poszczególnych obszarów o określonych możliwościach zagospodarowania i zabudowy, podziałów itd., niejednokrotnie wskazują</p>	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Przedstawiane w uwadze wybrane postulaty są niemożliwe do przyjęcia ze względu na ustalenia Studium (np. zachowanie wskaźników z obowiązujących planów dla wybranych terenów). Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Plan uwzględnia względy własnościowe jednak przy przekształcaniu terenów rolnych na tereny mieszkaniowe często pojawiają się problemy wynikające z „rolniczych” podziałów nieruchomości (długie i wąskie działki).</p>

			<p>na przyjęcie mniej elastycznych (gorszych rozwiązań) niż np. istniejące w dotychczasowym planie przyjętym uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01.04.2004 r.</p> <p>Rozwiązaniem na plus, jeśli chodzi o projekt nowego planu jest zamiar zwiększenia terenów ogólnie ujmując budowlanych (pod zabudowę mieszkaniową różnego rodzaju i usługową), jednakże zastrzeżenia budzi szereg rozwiązań szczegółowych przyjmowanych w projekcie dla poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu, tak np. co do możliwości podziałów, parametrów działek budowlanych, frontów działek, powierzchni działek w danych obszarach, rodzajów możliwej zabudowy w danych obszarach, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, o czym m. in. powyżej w przedstawionych uwagach. Rozwiązania przyjmowane w ramach projektu planu powinny uwzględniać uwarunkowania własnościowe. Nie może być np. tak, że jeden właściciel posiadający działkę wydzieloną jako działka budowlana w ramach obecnego planu, aby móc zagospodarować taką działkę według ustaleń nowego planu musiałby nabyć przynajmniej część terenu z działki sąsiedniej, bądź całą budowlaną działkę sąsiednią (patrz tu np. sytuacja wyżej opisana dotycząca minimalnego frontu działki, który według ustaleń projektu planu miejscowego miałby być min. 25 m, a w ramach dotychczasowego MPZP dopuszczalny był front działki np. min. 18 m).</p> <p>Informuje, że zakłada możliwość poszerzenia, rozwinięcia oraz uzupełnienia ww. zgłoszonych uwag do projektu planu miejscowego. Do wniesionych uwag zostanie</p>					<p>Zagospodarowanie takich terenów wymaga pozarumienia się między właścicielami sąsiadujących działek na etapie podziału.</p> <p>Część uwagi nie jest przedstawiona w formie konkretnego postulatu stąd brak jest możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia wybranych fragmentów uwagi.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--



			uzupełniająco dostane poparcie osób (podmiotów) zainteresowanych dla wnoszonych uwag do projektu planu.						
21.	22.01.2024	osoba prywatna	Wnosi o: 1. uwzględnienie w planie inwestycji w toku, zgodnych z ustaleniami dotychczasowego MPZP, tj. usługi sportu oraz zapewnienie w zapisach nowego planu możliwości realizacji i funkcjonowania zabudowy, na którą uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę;	Dz. nr 297 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Wydane prawomocne pozwolenie na budowę będzie mogło być realizowane nawet jeśli plan w takim kształcie zostanie uchwalony. Z ustaleń studium i wniosków do planu wynika, że właściciele gruntów w Kątach Węgierskich oczekują zmiany przeznaczenia terenów usług sportu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania oraz w ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.
			2. usunięcie z § 8 pkt 3 zapisów, które ograniczają możliwość funkcjonowanie ośrodka jeździeckiego;		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Zapis z § 8 pkt 3 nie ogranicza możliwości funkcjonowania ośrodka jeździeckiego. Jest to zapis wynikający z przepisów prawa ochrony środowiska i inwestycja taka jak ośrodek jeździecki musi go spełniać.
			3. ustanowienie strefy ochronnej – od inwestycji realizowanej na dz. nr 297 – dotyczącej możliwości sytuowania zabudowy mieszkaniowej w bliskim sąsiedztwie ośrodka jeździeckiego, tak aby nie powodowała ona konfliktów społecznych w przyszłości.		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Wprowadzenie takiej strefy spowoduje ograniczenie w użytkowaniu nieruchomości i narazi gminę na wypłatę odszkodowań.
22.	22.01.2024	osoba prywatna	Wnoszą, aby: 1. Zmienić na następującą treść § 3 pkt 9 „usługach – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność służącą	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Konieczność zachowania standardów środowiska na terenie, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny wynika z ustawy prawo ochrony

		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 2000 m <sup>2</sup> oraz działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, przy czym ta nieuciążliwa działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona;”					środowiska. Zmieniając definicję zgodnie z zamieszczoną propozycją należałoby również wprowadzić kolejną wyjaśniającą pojęcie „nieuciążliwej działalności”. Ponadto w ustaleniach planu w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody znajdują się stosowne zapisy chroniące przed działalnością uciążliwą.	
		2. Zmienić na następującą treść § 13 ust. 1 pkt 5 „na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących spalanie biomasy lub energię wiatru, za wyjątkiem turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu o wysokości nieprzekraczającej 2,5 metra,;”;		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Zmiana zapisów wprowadziłaby zmiany w dopuszczalnym zagospodarowaniu na obszarze planu i wymagałaby ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu.
		3. § 17 zmienić stawkę z 20% na 10%;		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Oплата planistyczna to dodatkowy dochód gminy. Pobierana jest wyłącznie w sytuacji sprzedaży nieruchomości (w terminie do 5 lat od uchwalenia planu) i wyłącznie od wzrostu jej wartości. Jest ona ustanowiona w celu pokrycia kosztów sporządzenia planu. Przyjęta została jednakowa stawka opłaty dla nowych planów w całej gminie.
		4. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 1 „przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej”,	Tereny 1-15.MN	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	W Studium funkcja tych terenów została wskazana jako budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca). W celu uporządkowania i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy mieszkaniowej na terenach dopuszczono jedynie zabudowę wolnostojącą. Ponadto w procedurze wpłynęły również inne uwagi odnoszące się do terenów MN. Z niektórych uwag wynika prośba o

								zachowanie ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej na wybranych terenach. Zaproponowany projekt jest kompromisem. Nie określa wskaźników zarówno na poziomie bardzo ekstensywnym jak i intensywnym. Jednocześnie należy wskazać, że w stosunku do obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki z 1000 m <sup>2</sup> na 750 m <sup>2</sup> .
		5. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 2 „możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, przy czym zakazuje się realizacji zbiorczych lub otwartych parkingów samochodowych;”	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Zaproponowany zapis nie odnosi się do zdefiniowanych pojęć. Nie wiadomo co autor miał na myśli mówiąc o „zbiorczych lub otwartych parkingach”. Definicja „parkingu” jak i zasady realizacji parkingów i miejsc postojowych znajdują się w przepisach prawa budowlanego. Zgodnie z definicją parkingu jest to „wydzielona powierzchnia terenu przeznaczona do postoju i parkowania samochodów, składająca się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują”. Zasadnym wydaje się pozostawienie możliwości parkowania na „otwartych”, czyli nie zadaszonych, małych parkingach przydomowych (np. na 2 samochody) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	
		6. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. a „maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,7;”	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy na terenie objętym planem miejscowym.	
		7. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. c „minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;”	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zapisy Studium przy utrzymaniu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.	
		8. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. d „powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 40%;”	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy na terenie objętym planem miejscowym.	

			9. Zmienić na następującą treść § 18 pkt 5 lit. e „liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1;”		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia w planie ze względu na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy na terenie objętym planem miejscowym.
			10. Ograniczyć z 12 m do maksymalnie 10 m szerokość ul. Opal (droga 3.KDD) na całej jej długości;	Droga 3.KDD	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Utrzymanie szerokości drogi 12 m służy poprawnej obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych oraz zapewnieniu możliwości realizacji niezbędnej, publicznej infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Ponadto jest przeniesieniem zapisów z obowiązującego planu na tym terenie oraz związana jest z dokonanymi już wydzieleniami działek pod tę drogę.
			11. Na rysunku planu w każdym terenie przewidującym realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNe lub MNi) zmienić odległość usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny o powyższym przeznaczeniu od terenów przeznaczonych pod drogi o kategorii drogi dojazdowej (KDD) z 6 m na 4 m.	Rysunek planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na obowiązujące przepisy, które mówią, że obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m w terenie zabudowy dla dróg gminnych. Wyznaczone w planie drogi dojazdowe to drogi publiczne, tak więc będą to drogi gminne i konieczne będzie stosowanie przepisów z zakresu dróg publicznych. Utrzymanie takich odległości linii zabudowy umożliwia zatrzymanie pojazdu na działce pomiędzy ogrodzeniem a budynkiem.
23.	22.01.2024	osoba prywatna	Nie zgadza się na obligatoryjny zapis dotyczący szerokości frontu działki nie mniej niż 25 m. Zapis ten nie powinien dotyczyć działek już podzielonych tj. 8-85/8, 8-86/8, 8-87/8, które w sumie mają ponad 1000 m2 powierzchni, ale szerokość frontu 24 m. Należy wprowadzić zapis, iż nie dotyczy to działek już podzielonych i scalony – jak w tym konkretnym przypadku lub zejść do rozsądnej granicy szerokości działek, np. 20 m.	Dz. nr 8-85/8, 8-86/8, 8-87/8 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.
24.	22.01.2024	osoba prywatna	1. Pyta, na jakiej podstawie wrysowano stanowisko archeologiczne AZP 53-66/75 na działce, która była użytkowana rolniczo.	Dz. nr 6-114/3 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Stanowiska archeologiczne wyznaczone są przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wyznaczone są w oparciu o dokumentację wojewódzkiego

								<p>konserwatora zabytków (karty ewidencyjne stanowiska archeologicznego, wyniki przeprowadzonych badań archeologicznych) oraz aktualny ich stan zachowania i zagospodarowania w taki sposób, aby objęte zostały ochroną zachowane, nieruchome zabytki archeologiczne wraz z ich najbliższym otoczeniem. Wójt nie może zdecydować o usunięciu stanowiska – nie jest to w jego kompetencjach. Ponadto konieczność wyznaczenia stanowisk archeologicznych w planie miejscowym wynika z przepisów odrębnych i wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia MWKZ.</p>	
			<p>2. Stwierdza, że dobrze, że zlikwidowano część leśną działki 114/3 od strony ul. Opal zmieniając las na obszar 4.MNe (również na działkach sąsiadów od strony północnej). Jednak z powodu umiejscowienia drogi 4.KDD nie może podzielić swojej nieruchomości na sensowne działki. Wnioskuję zatem o odlesienie reszty działki 114/3 i zmianę na działkę leśną z możliwością zabudowy mieszkaniowej. Informuje, że działka za zgodą nadleśnictwa przeszła rębnię całkowitą.</p>		-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Przeznaczenie działki ewid. nr 114/3 pod zabudowę od strony ulicy Opal wynika z obowiązującego planu. Brak możliwości zmiany funkcji części terenu określonego w MPZP jako 11ZL na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym również na działkę leśną z możliwością zabudowy mieszkaniowej). Teren 11ZL wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt a także na podstawie użytku leśnego wyznaczonego na aktualnej mapie zasadniczej. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. W związku z powyższym brak jest możliwości przeprowadzenia procedury odlesienia pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto przedmiotowa część działki znajduje się na obszarze ochrony wydm.</p>
25.	22.01.2024	osoba prywatna	<p>Zgłasza zastrzeżenie do minimalnej szerokości frontu działki: nie mniej niż 25 m. Wnioskuję o zmianę tego parametru do ok. 20 m.</p>	<p>Dz. nr 8-85/4, 8-86/4 i 8-87/4 Obręb Kąty Węgierskie</p>	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Określona w projekcie planu szerokość frontu działki dotyczy wyłącznie procedury „scalenia i podziału” nieruchomości. Przy podziałach nieruchomości obowiązuje jedynie wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.</p>
26.	22.01.2024	osoba prywatna	<p>Prosi o utrzymanie takiej samej wielkości strefy ochronnej Kanału Bródnowskiego na jego działkach jak na sąsiednich 8-18/6 czy 8-16/6.</p>	<p>Dz. nr 8-17/3, 8-16/3</p>	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na</p>

									podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Ponadto w odniesieniu do obowiązującego dokumentu teren ZN został zachowany w takim samym kształcie na przedmiotowych działkach i nie uległ na nich powiększeniu.
27.	22.01.2024	osoba prywatna	Prosi o zwrócenie uwagi i zadbanie, aby sporządzony plan nie uniemożliwiał lub nie utrudniał realizacji podjętej w 2022 roku przed Starostę Legionowskiego decyzji dotyczącej dz. nr 114/3. Zgodnie z informacją przekazaną przez Starostwo Powiatowe w Legionowie, po wykonaniu zrzębu w drzewostanie, właściciel działki, w przeciągu 5 lat od usunięcia drzewostanu zobowiązany jest odnowić powierzchnię gatunkami lasotwórczymi. Zgodnie z typem gospodarczym drzewostanu przewidzianym dla dz. nr 114/3 – drzewostan dębowy. W przypadku niewprowadzenia ponownie roślinności leśnej starosta decyzją administracyjną nakazuje ponowne wprowadzenie roślinności leśnej.	Dz. nr 114/3 Obręb Kąty Węgierskie	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Dla działki ewid. nr 114/3 plan utrzymuje teren leśny (zgodnie z ustaleniami Studium i dotychczasowym planem) i możliwe jest tam prowadzenie gospodarki leśnej.
28.	22.01.2024	osoba prywatna	Nie zgadzają się z planowanym poszerzeniem linii, pasa brzegowego przy Kanale Bródnowskim.	Dz. nr 7/1, 9, 11/1 Obręb Kąty Węgierskie (obecnie 7/4, 9/3 i 11/4)	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Ponadto w odniesieniu do obowiązującego dokumentu teren ZN został zachowany w takim samym kształcie na przedmiotowych działkach i nie uległ na nich powiększeniu.
29.	22.01.2024	osoba prywatna	Wnosi uwagi: 1. Teren wskazany pod zabudowę jest zbyt mały, co uniemożliwia pobudowanie dowolnego domu na tej działce.	Dz. nr 30/5 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i

								kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium.	
			2. Na granicy z działką 30/4 przebiega linia energetyczna średniego napięcia, dla której obowiązuje strefa ochronna po 7,5 m z każdej strony, co dodatkowo znacznie ogranicza obszar pod zabudowę.		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Plan umożliwia skablowanie linii i w większym stopniu wykorzystanie działki pod zabudowę.
			3. Wnioskuje o ujednoczenie linii zabudowy dla wszystkich działek, które dochodzą do Kanału lub powiększenie terenu pod zabudowę o 15 m w kierunku Kanału.		-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Ponadto wyznaczony teren 1.ZN został zawężony w stosunku do obowiązującego planu (w obecnym planie cała działka położona jest na terenie RZ – użytki zielone bez prawa zabudowy). W stosunku do obecnego planu działka wnioskującego z działki bez możliwości zabudowy zmienia się w części na działkę budowlaną umożliwiającą jej zabudowę.
30.	22.01.2024	osoba prywatna	Wnosi o dostosowanie projektu do warunków określonych w SUiKZP Gminy Nieporęt poprzez przesunięcie granicy terenu zieleni naturalnej ZN oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy na obszarze dz. nr 29/11 o ok. 15 m w kierunku linii brzegowej Kanału Bródnowskiego.	Dz. nr 29/11 Obręb Kąty Węgierskie	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Rysunek planu został sporządzony w zgodzie ze SUiKZP Gminy Nieporęt. Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonego w projekcie planu terenu zieleni naturalnej. Teren zieleni naturalnej (1.ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Ponadto wyznaczony teren 1.ZN został zawężony w stosunku do obowiązującego

										planu (w obecnym planie około 75% działki położone jest na terenie RZ – użytki zielone bez prawa zabudowy). W stosunku do obecnego planu połowa terenu niebudowlanego na działce zmienia przeznaczenie na tereny pod zabudowę.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



**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 ze 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 ze zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze 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 Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, w Gminie Nieporęt:

§ 1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, 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 ... .. 2024  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia ... .. 2024 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 ze zm.).**

## Uzasadnienie

### do projektów uchwał w sprawie:

· stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, w Gminie Nieporęt” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;

· uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, w Gminie Nieporęt”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Kąty Węgierskie gmina Nieporęt sporządzono na podstawie Uchwały Nr XLVIII/126/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacjowej i ulicy Bagiennej, w Gminie Nieporęt, zmienionej uchwałą Nr LXXXIII/21/2024 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 lutego 2024 r.

Planem objęto teren o powierzchni ok. 104,2 ha, położony we wsi Kąty Węgierskie. W granicach obszaru opracowania przeważają grunty zagospodarowane, na których występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona przez zabudowę zagrodową. Wyjątek stanowią pojedyncze punkty usługowe, zlokalizowane m.in. przy ul. Kościelnej. Znaczny obszar pokrywają łąki i niska roślinność na dawnych polach uprawnych. Zabudowa większości działek ma charakter ekstensywny. Budynki mieszkalne na ogół są wolno stojące i mają jedną lub dwie kondygnacje. Obiekty te w większości pokryte są dachami dwu- lub wielospadowymi.

Cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w strefie ochrony urbanistycznej. Ponadto w zasięgu planu miejscowego znalazły się stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, o numerach AZP: 53-66/68, 53-66/71, 53-66/75, 53-66/76, 53-66/77, 53-66/78, 53-66/79, 53-66/80, 53-66/81, 53-66/82, 53-66/83, 53-66/84.

Obszar planu jest objęty ustaleniami planów miejscowych uchwalonymi Uchwałą Nr 42/IX/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 02 czerwca 2003 r., Uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01 kwietnia 2004 r. oraz Uchwałą Nr XXX/106/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 listopada 2004 r. W obowiązujących planach miejscowych przewidziano znaczny rozwój terenów mieszkaniowych, w tym w rejonie sporządzanej zmiany, a także rozbudowę układu komunikacyjnego. Ustalono wskaźniki dotyczące maksymalnej wartości powierzchni działki przeznaczona na cele zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. W studium wskazano też przebieg niektórych elementów układu komunikacyjnego. Dla części terenów, obecnie będących gruntami leśnymi, w studium przewidziano zachowanie obecnego zagospodarowania i utrzymanie użytków leśnych. W studium zawarto również informację, że granice wyznaczonych w nim terenów funkcjonalnych, ze względu na skalę opracowania, należy traktować orientacyjnie jako wytyczne przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalając granice terenów w obrębie terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, należy uwzględniać ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę oraz zrealizowane na ich podstawie inwestycje, jak również aktualną ewidencję gruntów oraz uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ponadto określone w niniejszym studium przeznaczenie terenów należy rozumieć jako wiodący sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, ale nie jedyny. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może być ustalone inne, uzupełniające użytkowanie terenu, niesprzeczne z funkcją określoną w studium.

Projekt planu miejscowego sporządzono z uwzględnieniem uwarunkowań stanu istniejącego, dyspozycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt oraz obecnie obowiązujących przepisów. Utrzymano ogólny kierunek rozwoju Kątów Węgierskich, doprecyzowując zapisy planistyczne dla całego obszaru objętego planem. Dokonano korekty projektowanego układu komunikacyjnego i zasięgów wybranych terenów funkcjonalnych, dostosowując je do aktualnych potrzeb inwestycyjnych gminy i właścicieli gruntów położonych w granicach planu.

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 terenów położonych we wsi Kąty Węgierskie gmina 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 planu miejscowego. Dla terenów innych niż przeznaczone na cele leśne ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości, w sposób pozwalający na wykształcenie spójnej struktury przestrzennej, dostosowanej do charakteru obszaru i istniejącej zabudowy. Jako że, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przepisy w zakresie scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości w planach miejscowych przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, określone w planie zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą terenów lasów. 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, 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 strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a ponadto ustala również ochronę najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego – wydm oraz wybranych okazów drzew. Wskazano również, 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. Projekt planu nie zawiera 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. Dla większości terenów ustalono zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach poszczególnych działek budowlanych. Dla z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych ustalono odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do rowów przydrożnych, sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Na całym obszarze planu 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 występują **grunty rolne i leśne**, objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Część gruntów, po uzyskaniu odpowiednich zgód, została przeznaczona na cele nierolnicze i nieleśne już w poprzednich procedurach. Z uwagi na docelowe korekty wybranych elementów układu komunikacyjnego, przewidziane w nowym planie miejscowym, konieczne było uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nieleśne wybranych fragmentów gruntów leśnych;

3)w planie miejscowym uwzględniono **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** przez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach AZP: 53-66/68, 53-66/71, 53-66/75, 53-66/76, 53-66/77, 53-66/78, 53-66/79, 53-66/80, 53-66/81, 53-66/82, 53-66/83, 53-66/84. Ze względu na brak obiektów uznanych za **dobrą kulturę współczesnej** w obszarze objętym planem miejscowym, nie było możliwe i niezbędne wprowadzenie odrębnych zapisów planu w zakresie ochrony takich obiektów;

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. W celu uwzględnienia **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, w planie miejscowym wprowadzono nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków, a w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Ponadto ustalono realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu prawa budowlanego;

5)**walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez dostosowanie przeznaczenia terenów do obecnych potrzeb właścicieli gruntów. Ponadto w planie dokonano korekt projektowanego układu komunikacyjnego, w sposób uwzględniający ich istniejące zagospodarowanie i pozwalający na optymalizację wykorzystania poszczególnych działek ewidencyjnych. W projekcie planu miejscowego ustalono również wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;

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. Ponadto w planie dokonano korekt projektowanego układu komunikacyjnego, pozwalający na realizację nowych dróg i poszerzenie dróg istniejących w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie terenu i przeprowadzone podziały ewidencyjne;

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;

**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. Wyłożenie projektu planu zaplanowano w dniach od 29.11.2023 r. do 05.01.2024 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Nieporęt. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 03.01.2024 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 22.01.2024 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 oraz 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, realizując 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 Kątów Węgierskich. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na obszarze dotąd wskazanym do rozwoju zabudowy w obowiązujących dokumentach planistycznych, wyposażonych w sieć wodociągową i obsługiwanych przez transport publiczny. W projekcie utrzymano projektowany dotychczas rozwój układu komunikacyjnego, korygując przebieg dróg publicznych i uzupełniając układ o nową drogę dojazdową, niezbędną do zapewnienia obsługi północnej części terenu. Realizacja ustaleń planu zapewni dostęp terenów nowej zabudowy do sieci komunikacyjnej i poprawę parametrów istniejących dróg publicznych.

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

W związku z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym Rada Gminy Nieporęt, na podstawie 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 09 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. Do takich obszarów należą m.in. Kąty Węgierskie. W samej uchwale stwierdzono konieczność przystąpienia do zmiany nieaktualnych planów miejscowych.

W *Wynikach „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nieporęt”*, stanowiących załącznik do wymienionej wyżej uchwały, wskazano wiele przepisów powszechnie obowiązujących, które uległy zmianie od czasu przyjęcia poprzednich planów miejscowych. Zgodnie z *Wynikami „Analizy...”*, w trakcie opracowywania nowego planu, możliwe będzie ich dostosowanie do obecnych wymagań prawnych oraz uwzględnienie zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania terenów, w tym np. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacyjowej i ulicy Bagiennej, w gminie Nieporęt jest odpowiedzią na wyżej przytoczone *Wyniki „Analizy...”* oraz na stwierdzenie potrzeby kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy plan miejscowy jest jednym z dokumentów, którego opracowanie i uchwalenie umożliwi aktualizację ustaleń planistycznych dla obszaru Kątów Węgierskich oraz przyczyni się do tworzenia 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 może być spowodowany zagospodarowaniem nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do wydatków z budżetu gminy mogą natomiast należeć koszty związane z rozbudową układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej. Część z wymienionych wyżej skutków uchwalenia planu miejscowego wystąpiłaby również w związku z realizacją ustaleń dotąd obowiązujących dokumentów planistycznych.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacyjowej i ulicy Bagiennej, w gminie Nieporęt spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Nieporęt do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kąty Węgierskie – rejon ulicy Akacyjowej i ulicy Bagiennej, w gminie Nieporęt po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**