

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Nieporęt**  
**z dnia .....**

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru  
sołectwa Stanisławów Pierwszy - rejon po północnej stronie rzeki Czarnej,  
w gminie Nieporęt”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235), zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/29/2013 z dnia 25 marca 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy - rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 roku, uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy - rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt, zwany dalej "planem", którego granice wyznaczone są na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 i przebiegają:

- od północy wzdłuż ulicy Izabelińskiej,
- od południa wzdłuż rzeki Czarnej,
- od wschodu wzdłuż ulicy Granicznej,
- od zachodu wzdłuż Kanału Żerańskiego i rzeki Czarnej.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1 000 - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.

3. Na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 5) linie zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy od wału przeciwpowodziowego;
- 8) punkt graniczny linii zabudowy;
- 9) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 10) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700;
- 11) pas technologiczny napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400kV;
- 12) wymiarowanie.

4. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 4) zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN;
- 5) wód śródlądowych płynących, oznaczony symbolem W;
- 6) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KD-Z;
- 7) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD-L;
- 8) drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KD-W.

5. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynków oraz wiat i altan od linii rozgraniczających, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy elementy architektoniczne o wysięgu nie większym niż 2,0 m, takie jak: schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie itp.;
- 2) linii zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) linii zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy od wału przeciwpowodziowego - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy zlokalizowaną w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy lasu, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
  - 6) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek posiadający co najmniej jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi.

## **ROZDZIAŁ II**

### **OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

#### § 3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, wszelkie obiekty takie jak: obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej itd., stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, z wyłączeniem terenów lasów;
- 2) wysokość obiektów małej architektury, w tym altan i wiat, nie może przekroczyć 5 m;
- 3) wysokość obiektów elektroenergetycznych lokalizowanych w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN 400kV, określonej na rysunku planu, nie może przekroczyć 60 m, a poza tym pasem - 20 m;
- 4) zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 5) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,02,
  - b) maksymalny – na terenach oznaczonych symbolami: **1.MN**, **2.MN**, **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U**, **4.MN/U**, **5.MN/U** oraz **6.MN/U** – 0,9,
  - c) maksymalny – przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej – 1,0;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych w całości lub w części przed linią zabudowy z zakazem ich rozbudowy lub nadbudowy przed tą linią, z wyłączeniem budynków infrastruktury technicznej.

#### § 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej na powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, kwalifikującej do takiej kategorii przedsięwzięć;
- 2) poziom hałasu na terenach MN i MN/U nie może przekraczać norm właściwych zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obszar opracowania położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w części także w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

- 4) nakazuje się sytuowanie zabudowy i zagospodarowanie zgodnie z ustalonymi w planie szczegółowymi zasadami i warunkami kształtowania przestrzeni;
- 5) z uwagi na położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz nakaz zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów;
- 6) z uwagi na położenie w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)” o średniej głębokości ujęć 60 m oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” o średniej głębokości ujęć 160 m i Nr 2151 „Subniecka Warszawska - część centralna” o średniej głębokości ujęć 180 m, nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 53-66/15, 53-66/16, 53-67/21, 53-67/22, 53-67/23), w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w wyznaczonych strefach, o których mowa w pkt 1, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 6. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 7. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 750 m<sup>2</sup>;
- 2) położenie granic działek – prostopadłe lub równoległe względem linii rozgraniczających drogi, z tolerancją do 20°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 8. Ustalenia w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, między innymi dotyczącymi przebiegu infrastruktury technicznej, a także zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach o utrudnionych warunkach posadowienia obiektów budowlanych i narażonych na lokalne podtopienia (wysoki poziom wód gruntowych);
- 2) na rysunku planu określono strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700, o szerokości 25 m w każdą stronę od osi przewodu, w której zasięgu zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

- b) lokalizacji budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 15 m od osi przewodu;
- 3) na rysunku planu określono pas technologiczny napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400 kV, o szerokości 30 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu którego zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) wznoszenia hałd i nasypów,
  - c) nasadzeń zieleni wysokiej pod linią i w odległości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej;
- 4) zakaz umieszczania reklam wolnostojących, a także reklam emitujących światło pulsacyjne lub inne o jaskrawych barwach bądź wykorzystujące oświetlenie o takim charakterze;
- 5) dopuszcza się umieszczanie reklam na ogrodzeniu, przy czym:
  - a) powierzchnia jednej reklamy nie przekroczy 1m<sup>2</sup>,
  - b) nie będą zajmować więcej niż 5% powierzchni ogrodzenia zlokalizowanego wzdłuż drogi publicznej;
- 6) dopuszcza się szyldy, w tym wspornikowe oraz znaki firmowe, mocowane bezpośrednio na elewacjach budynków, o powierzchni nie większej niż:
  - a) 5% powierzchni danej elewacji - w przypadku budynków usługowych,
  - b) 2% powierzchni danej elewacji - w przypadku budynków innych niż określone w lit. a;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami.

§ 9. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru poprzez przyległe drogi publiczne, w tym położone poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej lub projektowanej minimum Ø40;
- 3) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej lub projektowanej minimum Ø80, przy czym dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo, lub systemem kanalizacji deszczowej projektowanej minimum Ø80;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego (0,4kV) lub średniego napięcia (15kV);
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub z lokalnych zbiorników gazu do czasu realizacji sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących wskaźniki emisji gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne;
- 8) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;

- 9) dopuszcza się, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów, zgodnie z wymogami poszczególnych branż wyłącznie w oparciu o normy wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz poza nimi na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 11) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 12) gospodarka odpadami:
  - na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji,
  - odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - nie wprowadza się ograniczeń - obowiązują ustalenia szczegółowe.

### **ROZDZIAŁ III SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

§ 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN**, **2.MN**:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 750 m<sup>2</sup>;
- 3) wydzielenie dojazdów, na następujących zasadach:
  - minimalna szerokość - 6 m, w przypadku dojazdów służących nie więcej niż 4 działkom budowlanym,
  - minimalna szerokość – 8 m, w przypadku dojazdów służących więcej niż 4 działkom budowlanym,
  - nakazuje się zakończenie dojazdu służącego więcej niż 4 działkom budowlanym placem nawrotowym, którego cechy geometryczne umożliwiają wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12 m,
  - w przypadku, gdy istniejące zagospodarowania trwale uniemożliwiają wydzielenie dojazdu, dopuszcza się miejscowe zawężenie do nie mniej niż 5 m szerokości;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - b) jako uzupełniające względem budynków wymienionych w lit. a, dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
  - c) wysokość budynków:
    - do 12 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) geometria dachów:
    - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 5) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:
- a) wysokość – do 5 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
  - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 90% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum jedno stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe – na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu usługowego,
  - b) dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy lub drogę wewnętrzną.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6MN/U:**

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 750 m<sup>2</sup>;
- 3) wydzielenie dojazdów, na następujących zasadach:
  - minimalna szerokość - 6 m, w przypadku dojazdów służących nie więcej niż 4 działkom budowlanym,
  - minimalna szerokość - 8 m, w przypadku dojazdów służących więcej niż 4 działkom budowlanym,
  - nakazuje się zakończenie dojazdu służącego więcej niż 4 działkom budowlanym placem nawrotowym, którego cechy geometryczne umożliwiają wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12 m,
  - w przypadku, gdy istniejące zagospodarowania trwale uniemożliwiają wydzielenie dojazdu, dopuszcza się miejscowe zawężenie do nie mniej niż 5 m szerokości;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
  - b) jako uzupełniające względem budynków wymienionych w lit. a, dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
  - c) wysokość budynków :
    - do 12 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) geometria dachów:
    - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 5) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:
- a) wysokość – do 5 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
  - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 90% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum jedno stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe:
    - na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu,
    - na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż handel,
  - b) dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy lub drogę wewnętrzną.

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL**:

- 1) przeznaczenie - lasy z zakazem zabudowy;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**:

- 1) przeznaczenie – zieleń naturalna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń naturalna, ciągi pieszo-rowerowe, urządzenia hydrotechniczne,
  - b) zmianę rzeźby terenu dopuszcza się wyłącznie w związku z ustaleniem linii brzegowej na podstawie przepisów szczególnych, w tym między innymi w przypadku umocnienia wałów przeciwpowodziowych, stabilizowania lub utwardzenia brzegów czy innych działań inżynierskich służących właściwemu zagospodarowaniu Kanału Żerańskiego,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 85%;
- 3) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z drogi 2.KD-Z lub pośrednio przez tereny 1.MN/U.



§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**:

- 1) przeznaczenie – wody śródlądowe płynące;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wody śródlądowe płynące, urządzenia hydrotechniczne,
  - b) zmianę rzeźby terenu dopuszcza się wyłącznie w związku z ustaleniem linii brzegowej na podstawie przepisów szczególnych, w tym między innymi w przypadku umocnienia wałów przeciwpowodziowych, stabilizowania lub utwardzenia brzegów czy innych działań inżynierskich służących właściwemu zagospodarowaniu Kanału Żerańskiego,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 95%;
- 3) obsługa komunikacyjna – pośrednio z drogi 2.KD-Z przez teren ZN.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 5%,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, od 8 m do 22,6 m - zgodnie z rysunkiem planu, a w rejonie ulicy Wierzbowej ustala się wschodnią linię rozgraniczającą w odległości od 8 m do 22,5 m od granicy planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z sąsiednimi terenami komunikacji i dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.KD-Z, 3.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) części pasów dróg jednojezdniowych - do zagospodarowania z innymi działkami drogowymi poza granicami planu,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 5%,
  - c) w obszarze planu określa się:
    - południową linię rozgraniczającą terenu 2.KD-Z w odległości zmiennej od 3,9 m do 19,3 m od granicy obszaru objętego planem,
    - zachodnią linię rozgraniczającą terenu 3.KD-Z w odległości zmiennej od 2 m do 5 m od granicy obszaru objętego planem;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z sąsiednimi terenami komunikacji i dalszym przebiegiem dróg poza granicami planu.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-L**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 5%,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, od 8 m do 18,8 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z sąsiednimi terenami komunikacji.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KD-L**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) część pasa drogi jednojezdniowej - do zagospodarowania z innymi działkami drogowymi poza granicami planu,
  - b) w obszarze planu określa się zachodnią linię rozgraniczającą terenu 2.KD-L w odległości od 2 m do 5 m od granicy obszaru objętego planem;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z sąsiednimi terenami komunikacji i dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, przy czym dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 5%,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, od 5 m do 6 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z sąsiednimi terenami komunikacji.

#### **ROZDZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE**

§ 21. W granicach planu traci moc uchwała Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 kwietnia 2004 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt - część II oraz uchwała Nr LV/81/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt - część IIIb.

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

Przewodnicząca  
Rady Gminy Nieporęt

**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Nieporęt**  
**z dnia .....**

### ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Stanisławów Pierwszy – rejon po północnej stronie rzeki Czarnej, w gminie Nieporęt”**

#### Pierwsze wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi - załącznik do uchwały Nr .....z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	06.06.2018r.	[...]*	Przywrócenie w planie rowu melioracyjnego – dawnego Kanału Królewskiego odwadniającego dawne zachodnie koryto rzeki Długiej.	dz. nr: 333/3, 334/1, 336/1, 338, 340/4	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		<b>X</b>	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie zakłada likwidacji rowu melioracyjnego. Zgodnie z przepisami Prawa wodnego utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów. Ponadto należy zaznaczyć, że melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Z uwagi na okoliczność, że teren objęty opracowaniem planu od 2003 r. stanowi w części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i został częściowo zabudowany, należy uznać, że przedmiotowy rów melioracyjny (figurujący w ewidencji gruntów jedynie na fragmentach swojego przebiegu, jako inny rodzaj użytku) stracił swoje znaczenie rolnicze. Należy również wskazać, że przedmiotowy obszar wskazany został w projekcie planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi - załącznik do uchwały Nr .....z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
								jako teren o utrudnionych warunkach posadowienia obiektów budowlanych i narażonych na lokalne podtopienia, gdzie dla terenów przewidzianych pod zabudowę wprowadzono zakaz podpiwniczania budynków. Jednocześnie w planie miejscowym wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50 m od wału przeciwpowodziowego rzeki Czarnej, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego. Należy również zaznaczyć, że ewentualna likwidacja urządzenia wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, wymaga obowiązku uzyskania pozwolenia wodno-prawnego.
2.	06.06.2018r.	[...]*	1. Przywrócenie w planie zagospodarowania przestrzennego rowu melioracyjnego – dawnego Kanalu Królewskiego odwadniającego starorzecze rzeki Długiej.	1/ dz. nr : 333/3, 334/1, 336/1, 338, 340/4;	1/Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		<b>1-X</b>	1. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie zakłada likwidacji rowu melioracyjnego. Zgodnie z przepisami Prawa wodnego utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów. Ponadto należy zaznaczyć, że melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Z uwagi na okoliczność, że teren objęty opracowaniem planu od 2003 r. stanowi w części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i został częściowo zabudowany, należy uznać, że przedmiotowy rów melioracyjny (figurujący w ewidencji gruntów jedynie na fragmentach swojego przebiegu, jako inny rodzaj użytku) stracił swoje znaczenie rolnicze. Należy również wskazać, że przedmiotowy

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi - załącznik do uchwały Nr .....z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
			2. Zaliczenie do dóbr kultury materialnej pozostałości dwustuletniego systemu kolonii Stanisławów, Izabelin, Aleksandrów.	2/ uwaga ogólna do planu;	2/ Obszar planu.		<b>2-X</b>	<p>obszar wskazany został w projekcie planu, jako teren o utrudnionych warunkach posadowienia obiektów budowlanych i narażonych na lokalne podtopienia, gdzie dla terenów przewidzianych pod zabudowę wprowadzono zakaz podpiwniczania budynków. Jednocześnie w planie miejscowym wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50 m od wału przeciwpowodziowego rzeki Czarnej, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego. Należy również zaznaczyć, że ewentualna likwidacja urządzenia wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, wymaga obowiązku uzyskania pozwolenia wodno-prawnego.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na to, że przedmiotowy teren stracił charakter terenu rolnego - częściowo został już zagospodarowany, a częściowo zabudowany, a ponadto na wielu odcinakach przedmiotowy rów nie figuruje w ewidencji gruntów, co może świadczyć o uzyskaniu stosownych pozwoleń wodno-prawnych na jego likwidację lub przekrycie - brak jest uzasadnienia do zaliczenia go do istotnych elementów dóbr kultury materialnej. Należy również zaznaczyć, że przedmiotowy plan podlegał również procedurze uzgadniania przez stosowne organy i żaden z tych organów odpowiadających za ochronę środowiska i ochronę wód nie wyraził w swoich opiniach potrzeby utrzymania przedmiotowego urządzenia.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi - załącznik do uchwały Nr .....z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
3.	19.06.2018	[...]*	Wniosek o wprowadzenie zapisu w planie o możliwości inwestowania w strefie zalewowej - po podpisaniu przez inwestora oświadczenia o posiadaniu wiedzy nt. ryzyka z tym związanego.	dz. nr 322/2, 322/3	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. Plan nie może wprowadzać zapisów warunkowych. W planie zastosowano jednak nieprzekraczalną linię zabudowy od wału przeciwpowodziowego, dopuszczając wyjątki zgodnie z przepisami szczególnymi – prawa wodnego.
4.	20.06.2018	[...]* [...]*	Wniosek o wprowadzenie zapisu w planie o możliwości inwestowania w strefie zalewowej - po podpisaniu przez inwestora oświadczenia o posiadaniu wiedzy nt. ryzyka z tym związanego.	dz. nr : 332/1, 332/2, 334/2, 334/3, 333/3	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. Plan nie może wprowadzać zapisów warunkowych. W planie zastosowano jednak nieprzekraczalną linię zabudowy od wału przeciwpowodziowego, dopuszczając wyjątki zgodnie z przepisami szczególnymi – prawa wodnego.


\* / - dane zanonimizowano w zakresie danych osobowych osób fizycznych na podstawie art. 5 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L z 04.05.2016 r., Nr 119, s. 1), anonimizacji dokonał pracownik Urzędu Gminy Nieporęt - Maciej Czerski.

### Drugie wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi - załącznik do uchwały Nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
	09.10.2018	[...]*	Wniosek o wprowadzenie w planie zmian umożliwiających budowę domu jednorodzinnego, np. poprzez zmniejszenie do 10 m odległości zabudowy od rzeki Czarnej.	231/11	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	X	X	Uwaga uwzględniona w części. W planie pozostawiono nieprzekraczalną linię zabudowy od wału przeciwpowodziowego, umożliwiając jednak właścicielowi ubieganie się o odstępstwo na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Zgodnie bowiem z

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi - załącznik do uchwały Nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
								art. 176 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz.1566, z późn.zm.) – <i>Jeżeli nie wpłynie to na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, właściwy organ Wód Polskich może zwolnić od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1-5, tj. na przykład od zakazu wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, o którym mowa w art. 176 ust. 1 pkt 5 ustawy.</i>

\* / - dane zanonimizowano w zakresie danych osobowych osób fizycznych na podstawie art. 5 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L z 04.05.2016 r., Nr 119, s. 1), anonimizacji dokonał pracownik Urzędu Gminy Nieporęt - Maciej Czerski.

  
 Kierownik Działu  
 Zagospodarowania Przestrzennego  
**Maciej Czerski**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nieporęt o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie inwestycje w liniach rozgraniczających tereny komunikacji lub inne tereny o charakterze publicznym - urządzenie i przebudowa wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 2. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu
1.	<b>3.KD-Z</b>	droga publiczna klasy zbiorczej – przebudowa drogi i poszerzenie istniejącego pasa ulicy Granicznej
2.	<b>1.KD-L</b>	droga publiczna klasy lokalnej – przebudowa drogi i poszerzenie istniejącego pasa ulicy Klonowej
3.	<b>2.KD-L</b>	droga publiczna klasy lokalnej – przebudowa drogi i poszerzenie istniejącego pasa ulicy Granicznej

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, z zachowaniem ustaleń planu.



3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej, określone w § 2, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji niewyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określone w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Kierownik Działu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
*Maciej Czernski*