

UCHWAŁA NR .../.../2026
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LXII/93/2022 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt” zmienioną: Uchwałą Nr IV/23/2024 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 czerwca 2024 r., Uchwałą Nr XIV/100/2024 Rady Gminy Nieporęt z dnia 19 grudnia 2024 r. oraz Uchwałą Nr XXIV/123/2025 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 października 2025 r., stwierdzając że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt, zwany dalej planem, którego granice określa część graficzna planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Część graficzna planu zawiera:

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

- 4) odległość w metrach;
- 5) strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
- 6) strefę zieleni;
- 7) obszar przestrzeni publicznej;
- 8) powiązanie piesze;
- 9) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem wraz z oznaczeniem graficznym i numeracją;
- 10) granicę złoża (wody termalne) Jachranka 20010 WT;
- 11) granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 12) Niebieski Szlak Rowerowy - Trasa Liwiecka, Żółty Rowerowy Szlak Nieporęcki, nazwy ulic, granicę administracyjną sołectwa, obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciw powodziowego, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) jako oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniem planu.

§ 3. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli i innych obiektów budowlanych, a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, parkingami oraz obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy jednak nie więcej niż o 2 m oraz podjazdy i pochylnie;
- 2) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć nieuciążliwe przedsięwzięcia w zakresie usług, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **zapleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku zlokalizowanego na tej działce a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
 - 2) teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji – **UT-UG-US**;
 - 3) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;
 - 4) teren drogi lokalnej – **KDL**;
 - 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
 - 6) teren komunikacji pieszej – **KPP**;
 - 7) teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub wód powierzchniowych śródlądowych – **KWS-WS**;
 - 8) teren lasu – **L**;
 - 9) teren zieleni urządzonej – **ZP**.
2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **KWS-WS** jako granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KPP**, **ZP** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** wzdłuż Jeziora Zegrzyńskiego, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady realizacji dachów oraz elewacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi części tekstowej planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dróg publicznych, wodnych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - dróg publicznych, wodnych i związanych z nimi urządzeń dopuszczonych planem,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
 - zabudowy wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą dopuszczoną na terenach oznaczonych symbolem **UT-UG-US**;
- 2) ustala się ochronę wód, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka warszawska, 2151 Subniecka warszawska (część centralna), w granicach których jest położony obszar planu, poprzez:
 - a) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) ustalenie zagospodarowania ścieków na warunkach określonych w § 13 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- 3) ustala się ochronę przed hałasem poprzez:
 - a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **MNW** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **ZP** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się realizację strefy zieleni, o której mowa w § 11 ust. 1 uchwały.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się jako teren o funkcji publicznej, ogólnodostępnej:

- 1) tereny oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL**, **KPP**, **KWS-WS**, dla których:
 - a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - b) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni;
- 2) teren oznaczony symbolem **ZP**, dla którego:
 - a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych z wyjątkiem:
 - obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym, w szczególności: scen, obiektów i urządzeń wystawowych, rekreacyjnych, rozrywkowych, dydaktycznych,
 - sezonowych ogródków gastronomicznych, o wysokości do 3,5 m, pod warunkiem, że ich lokalizacja związana będzie z funkcjonującym obiektem gastronomicznym posiadającym zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości, przy czym dopuszcza się zadaszenie części konsumpcyjnej wyłącznie w formie parasoli,
 - b) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. Ustala się obszar przestrzeni publicznej zgodnie z częścią graficzną planu, dla którego:

- 1) nakazuje się wyposażenie w niezbędne urządzenia o ujednoliconej formie architektonicznej, kolorystyce i rodzaju użytego materiału w obrębie poszczególnych typów urządzeń;
- 2) ustala się realizację powiązania pieszego zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych oraz zagospodarowania terenu związanego z ruchem pojazdów samochodowych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi części tekstowej planu;
- 3) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na następujących zasadach:
 - a) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów według wskaźników:
 - dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - dla obiektów sportu i rekreacji 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 35 użytkowników jednocześnie, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt,
 - dla gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt,
 - dla hoteli, moteli, pensjonatów, domów wycieczkowych minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 łózek, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt,
 - dla pozostałych funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy,
 - b) należy zapewnić miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych, o których mowa w lit. a,
 - c) należy realizować potrzeby parkingowe w obszarze tej samej działki budowlanej,
 - d) obowiązuje realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. Wskazuje się, że większość obszaru planu zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a pozostały obszar planu w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w tym w strefach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu jest położony w obszarze górniczym Jachranka i terenie górniczym Jachranka.

4. Wskazuje się, że większość obszaru planu zgodnie z częścią graficzną planu jest położona w granicach złoża (wody termalne) Jachranka 20010 WT.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami i numeracją:
 - a) 1MNW, 2MNW, 3MNW – 750 m²,
 - b) 1UT-UG-US – 3000 m²,
 - c) 2UT-UG-US – 700 m²,
 - d) 3UT-UG-US – 3000 m²,
 - e) 1ZP – 8000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami i numeracją:
 - a) 1MNW, 2MNW, 3MNW – 20 m,
 - b) 1UT-UG-US – 100 m,
 - c) 2UT-UG-US – 40 m,
 - d) 3UT-UG-US – 100 m,
 - e) 1ZP – 5 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi od 60° do 120°.

2. W granicach obszaru planu nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

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

§ 11. 1. Ustala się realizację strefy zieleni zgodnie z częścią graficzną planu, w której obowiązuje:

- 1) nakaz jej zagospodarowania kompozycją zieleni składającą się z drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) zakaz realizacji budynków, parkingów;
- 3) dopuszczenie realizacji utwardzeń o nieprzekraczanym udziale wynoszącym maksymalnie 20% powierzchni wyznaczonej strefy.

2. Wskazuje się zgodnie z częścią graficzną planu strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków, w której lokalizacja budynków od granicy lasu następuje z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny w obszarze planu składa się z:
 - a) śródlądowej drogi wodnej (Jezioro Zegrzyńskie) obejmującej tereny oznaczone symbolem **KWS-WS**,
 - b) terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ** stanowiącej połączenie komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym, łączącej obszar opracowania z centrum gminy Nieporęt, gminą Radzymin oraz zapewniającej obsługę komunikacyjną działek budowlanych,
 - c) terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** stanowiącej ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym i zapewniającej obsługę komunikacyjną działek budowlanych,
 - d) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem **KR**, które zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych,
 - e) terenu komunikacji pieszej oznaczonej symbolem **KPP** stanowiącego publiczne połączenie piesze oraz element infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **MNW**, **UT-UG-US** dopuszcza się realizację dojazdów innych niż wyznaczone w części graficznej planu na następujących warunkach:
 - a) do obsługi do 4 działek budowlanych ustala się szerokość dojazdów nie mniejszą niż 6 m, a do obsługi powyżej 4 działek budowlanych ustala się szerokość dojazdów nie mniejszą niż 8 m,
 - b) dojazdy bez przejazdu, które zapewniają dostęp do drogi publicznej dla więcej niż 4 działek budowlanych należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem **1UT-UG-US** minimalny plac do zawracania ma wynosić 20 m na 20 m,
 - c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, z wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie dojazdu, dopuszcza się na tym odcinku zwężenie, niemniej jednak niż do szerokości 5 m;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

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

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

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 100 mm,
 - c) należy w ramach realizowanej sieci uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów

- przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1UT-UG-US dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, biologicznych oczyszczalni ścieków w granicach działek budowlanych,
 - c) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 90 mm;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych – na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, do ziemi, sieci kanalizacji deszczowej – na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 110 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych gazowych,
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,
 - c) ustala się nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, przy czym:
- a) dopuszcza się stosowanie wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - b) dopuszcza się stosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego będących urządzeniami innymi niż wolnostojące,
 - c) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - c) dopuszcza się stosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego będących urządzeniami innymi niż wolnostojące,

- d) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne,
 - e) dopuszcza się napowietrzne sieci niskiego i średniego napięcia w przypadku budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami:
 - MNW wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - UT-UG-US o maksymalnej wysokości do 28 m od poziomu terenu;
- 9) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej – wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów – na każdym terenie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami L, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie uniemożliwiła zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem KWS-WS dopuszcza się wyłącznie obiekty i urządzenia, o których mowa w § 23 pkt 2;
- 10) dopuszcza się realizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej na każdym terenie przeznaczonym pod zabudowę, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami KWS-WS, ZP, L, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej i w taki sposób, aby ich lokalizacja nie uniemożliwiła zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie, przy czym dla takich obiektów kubaturowych ustala się:
- a) maksymalną wysokość obiektów – 6 m,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

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

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,

- c) funkcję gospodarczą, garażową lub garażowo-gospodarczą należy realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - k) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego,
 - ustala się zastosowanie jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, paneli plastikowych lub metalowych oraz odpadami ceramicznymi,
 - l) dachy:
 - ustala się geometrię dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – główne połacie dachu w formie dwuspadowej lub wielospadowej o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - ustala się geometrię dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - m) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 750 m²,
 - n) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 3 uchwały,
 - o) zagospodarowanie z uwzględnieniem warunków określonych w § 11 ust. 2 uchwały,
 - p) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, natomiast rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 uchwały;

- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13 uchwały.

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1UT-UG-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach usług turystyki dopuszcza się obiekty hotelarskie wraz z obiektami i zagospodarowaniem towarzyszącym,
 - b) w ramach usług gastronomii, usług sportu i rekreacji dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie towarzyszące,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 17,5 m,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - j) elewacje:
 - ustala się zastosowanie jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, paneli plastikowych lub metalowych oraz odpadami ceramicznymi,
 - k) dachy:
 - ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - l) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²,
 - m) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 3 uchwały,
 - n) ustala się realizację strefy zieleni z uwzględnieniem warunków z § 11 ust. 1,
 - o) ustala się realizację powiązania pieszego zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13 uchwały.

§ 17. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **2UT-UG-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach usług turystyki dopuszcza się obiekty hotelarskie wraz z obiektami i zagospodarowaniem towarzyszącym,
 - b) w ramach usług gastronomii, usług sportu i rekreacji dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie towarzyszące,
 - c) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - j) elewacje:
 - ustala się zastosowanie jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, paneli plastikowych lub metalowych oraz odpadami ceramicznymi,
 - k) dachy:
 - ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - l) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m²,
 - m) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 3 uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13 uchwały.

§ 18. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **3UT-UG-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) w ramach usług turystyki dopuszcza się obiekty hotelarskie wraz z obiektami i zagospodarowaniem towarzyszącym,
 - b) w ramach usług gastronomii, usług sportu i rekreacji dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie towarzyszące,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - j) elewacje:
 - ustala się zastosowanie jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, paneli plastikowych lub metalowych oraz odpadami ceramicznymi,
 - k) dachy:
 - ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - l) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²,
 - m) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 3 uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13 uchwały.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 13,4 m do 23,5 m zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) ustala się realizację drogi dla rowerów w liniach rozgraniczających drogi,
 - c) obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13 uchwały.

§ 20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 11,3 m do 21,2 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) ustala się realizację drogi dla rowerów w liniach rozgraniczających drogi,
 - c) obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13 uchwały.

§ 21. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m oraz lokalne zmiany szerokości w rejonie skrzyżowań/zakrętów zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13 uchwały.

§ 22. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających do 3,1 m zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13 uchwały.

§ 23. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1KWS-WS, 2KWS-WS, 3KWS-WS, 4KWS-WS, 5KWS-WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem sytuowania niekubaturowych obiektów i urządzeń związanych z transportem wodnym, a także urządzeń wodnych,
 - b) dopuszcza wyposażenie terenu w pomosty, mola, przystanie wodne, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z funkcją śródlądowej drogi wodnej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1L, 2L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację powiązania pieszego zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, takich jak siłownia plenerowa, plac zabaw, miejsca odpoczynku, trasy piesze, rowerowe,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - d) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 8000 m²;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 14

Postanowienia końcowe

§ 26. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nieporęt.

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

Kierownik Działu
Zagospodarowania Miejskiego
Maciej Czerwik

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania zabudowy podjęto Uchwałę Nr LXII/93/2022 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt”, zm. Uchwałą Nr IV/23/2024 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 czerwca 2024 r., Uchwałą Nr XIV/100/2024 Rady Gminy Nieporęt z dnia 19 grudnia 2024 r., Uchwałą Nr XXIV/123/2025 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 października 2025 r. Zmiany uchwały intencyjnej skutkowały zmniejszeniem zasięgu obszaru objętego opracowaniem planu.

Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy wójt gminy sporządza projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Obszar planu jest położony w północnej części gminy Nieporęt, w sołectwie Białobrzegi. Jego powierzchnia wynosi nieco ponad 56,4 ha. Obejmuje on szczególny obszar w skali regionu z uwagi na położenie przy Jeziorze Zegrzyńskim. Ponadto w granicach opracowania usytuowana oraz w jego sąsiedztwie występuje zabudowa o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym, mieszkaniowa jednorodzinna oraz występują lasy. Położenie obszaru sprawia, że odznacza się on dużym potencjałem turystycznym. Mimo sprzyjających uwarunkowań, możliwości rozwoju badanego obszaru nie zostały w pełni wykorzystane. Część obiektów o funkcji turystycznej jest nieużytkowana. Stan estetyczny budynków jest zróżnicowany, z przewagą tych o walorach niskich lub średnich. Intensywność zabudowy jest stosunkowo niska. Ponadto w południowo-wschodniej części analizowanego terenu przy ul. Spacerowej jest usytuowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają ulice Wczasowa i Spacerowa. W granicach planu występuje sieć elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, gazowa niskiego i średniego napięcia, wodociągowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna. Obszar planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK), w tym prawie w całości w strefie ochrony urbanistycznej WOChK. W granicach planu występuje złożo, obszar i teren górniczy Jachranka. W jego granicach nie występują osuwiska, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zabytki.

W obszarze obowiązuje *Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt*, zwana dalej obowiązującym planem. Przyjęto ją Uchwałą Nr 115/XIII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r. Zgodnie z obowiązującym planem analizowany obszar w większości stanowi teren usług turystyki i zieleni (1UT,ZL).

Ponadto w jego granicach przewidziano teren usług turystyki i zieleni – bulwar spacerowy (36UTb) i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M).

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

W analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu podano, że właściciele nieruchomości wnioskują o zmianę przeznaczenia obszaru nie tylko pod usługi, ale również pod inne formy zabudowy, w tym zabudowę mieszkaniową. W nowym planie ustalone zostaną bardziej szczegółowe i korzystniejsze regulacje w zakresie form zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, co w rezultacie przyczyni się do zagospodarowania tych terenów w sposób bardziej kontrolowany, zapewniający większy ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Ustalenia nowego planu dostosowane będą do obowiązujących przepisów prawnych. Należy podkreślić, że obecnie obowiązujący plan przygotowywany był o oparciu o nieobowiązującą już *ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*. Sporządzanie nowego planu zwiększy szanse i możliwości rozwojowe tych terenów. Będą mogły one stać się atrakcyjne zarówno dla inwestorów jak i w dalszym okresie dla użytkowników tych terenów. Powyższe zmiany przyczynią się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni, co do kierunków i zasad zagospodarowania terenu, jak też do wzrostu wartości ich nieruchomości. W analizie stwierdzono, że sporządzenie nowego planu jest celowe i uzasadnione, jak również nie narusza ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, zwane dalej studium, przyjęto *Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.* Zgodnie ze studium analizowany obszar głównie przewidziano do pełnienia funkcji turystycznych, uzupełnionych zabudową mieszkaniową. Określone w studium kierunki rozwoju obszaru to: UT – tereny usług turystyki i rekreacji, ZU – tereny zieleni urządzonej MN/Ls – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, droga powiatowa klasy zbiorczej, ważniejsza droga gminna klasy lokalnej.

Wybrane wytyczne studium do planów są następujące:

- 1) określone w studium przeznaczenie terenów należy rozumieć jako wiodący sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, ale nie jedyny. Inne, uzupełniające użytkowanie terenu, niesprzeczne z funkcją określoną w studium, może być ustalone tylko w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenu należy ustalać z uwzględnieniem aktualnego stanu ewidencji gruntów,
- 2) tereny zabudowy wskazane w studium uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prognozowane potrzeby. Granice terenów funkcjonalnych (np. MN, AG) 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,

- 3) w zakresie układu obsługującego przewiduje się przebudowę i modernizację istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania,
- 4) przedstawione na załączniku graficznym Nr 1 do studium planowane drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w studium.

Przedmiotem ustaleń planu są elementy, takie jak:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granie i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W planie nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W planie nie określono dóbr kultury współczesnej, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, ponieważ nie wstępują one w jego obszarze. Zgodnie z *Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego* w obszarze planu nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Obszar planu zaliczono do następujących krajobrazów o kodach 14-318.73-106, 14-318.73-204, 14-318.73-020, 14-318.73-111. Plan uwzględnia rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego określone dla powyższych krajobrazów.

Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW;
- 2) teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji – UT-UG-US;
- 3) teren drogi zbiorczej – KDZ;
- 4) teren drogi lokalnej – KDL;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;

- 6) teren komunikacji pieszej – KPP;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych – KWS-WS;
- 8) teren lasu – L;
- 9) teren zieleni urządzonej – ZP.

Plan ustala również obszar przestrzeni publicznej, powiązania piesze, strefę zieleni, strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków oraz wskazuje Żółty Rowerowy Szlak Nieporęcki, Niebieski Szlak Rowerowy - Trasa Liwiecka, nazwy ulic, granicę administracyjną sołectwa, obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciw powodziowego, obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat). Należy zaznaczyć, że decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nie została udzielona zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W wyniku czego tereny te w planie wskazane zostały jako teren lasu, na co pozwalają wytyczne studium. Podkreślenia wymaga nadto, że wszystkie wskazane w planie tereny lasów obejmują grunty leśne wskazane w ewidencji gruntów i budynków. Zważywszy na powyższe, stwierdza się, że rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Zgodnie z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium. Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania stosownie do zakresu opracowania.

Sporządzenie planu zostało poprzedzone wizją w terenie, analizami stanu istniejącego zagospodarowania, w tym stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci ustalonego przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Nieporęt ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 *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), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse gminy, przy

uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni oraz stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej został udostępniony do opiniowania i uzgadniania właściwym organom oraz instytucjom.

W dniach od 28 maja 2025 r. do 27 czerwca 2025 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 16 czerwca 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu złożono jedną uwagę składającą się 19 podpunktów, z czego pięć uwzględniono w całości, a jeden częściowo, pozostałe nie zostały uwzględniono. Szczególny sposób rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem przedstawia Zarządzenie nr 326/2025 Wójta Gminy Nieporęt z dnia 04 sierpnia 2025 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt, wyłożonego do publicznego wglądu. Szczegółowy sposób rozpatrzenia uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych. Wprowadzenie uwag wymagało ponowienia opinii i uzgodnień.

W dniach od 12 listopada 2025 r. do 11 grudnia 2025 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono ponownie do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu w dniu 8 grudnia 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W ustalonym w ogłoszeniu terminie na składanie uwag nie złożono żadnych uwag do projektowanego dokumentu.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nieporęt została opracowana w 2017 r. Wyniki tej analizy zostały przyjęte *Uchwałą Nr XLIV/64/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*. Zgodnie z przyjętym dokumentem miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w graniach procedowanego planu jest częściowo nieaktualny i zalecono jego zmianę. W związku z powyższym, sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami powyższej analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalanie procedowanego planu jest nieznacznie niekorzystne dla gminy. Czynnikiem decydującym o takim bilansie są koszty związane z realizacją terenu komunikacji pieszej ozn. symbolem i numeracją 1KPP. Należy podkreślić, że prognozowany wydatek zostać zminimalizowany poprzez dofinansowanie inwestycji środkami z zewnątrz. Warto również podkreślić, że plan nie wyklucza aktualnego sposobu zagospodarowania ww. ciągu komunikacyjnego. Z drugiej strony procedowany plan poprzez swoje porządkujące zapisy może przyczynić się do szybszego zagospodarowania terenu nim objętego, tym samym przyczyni się do poprawy atrakcyjności turystycznej tej części gminy. To z kolei zwiększyć dochody do budżetu gminy wynikające z ustaleń obowiązującego planu. Biorąc pod uwagę powyższe, zaleca się uchwalenie procedowany plan miejscowego.

Kierownik Działu
Zagospodarowania przestrzennego
Maciej Czarski

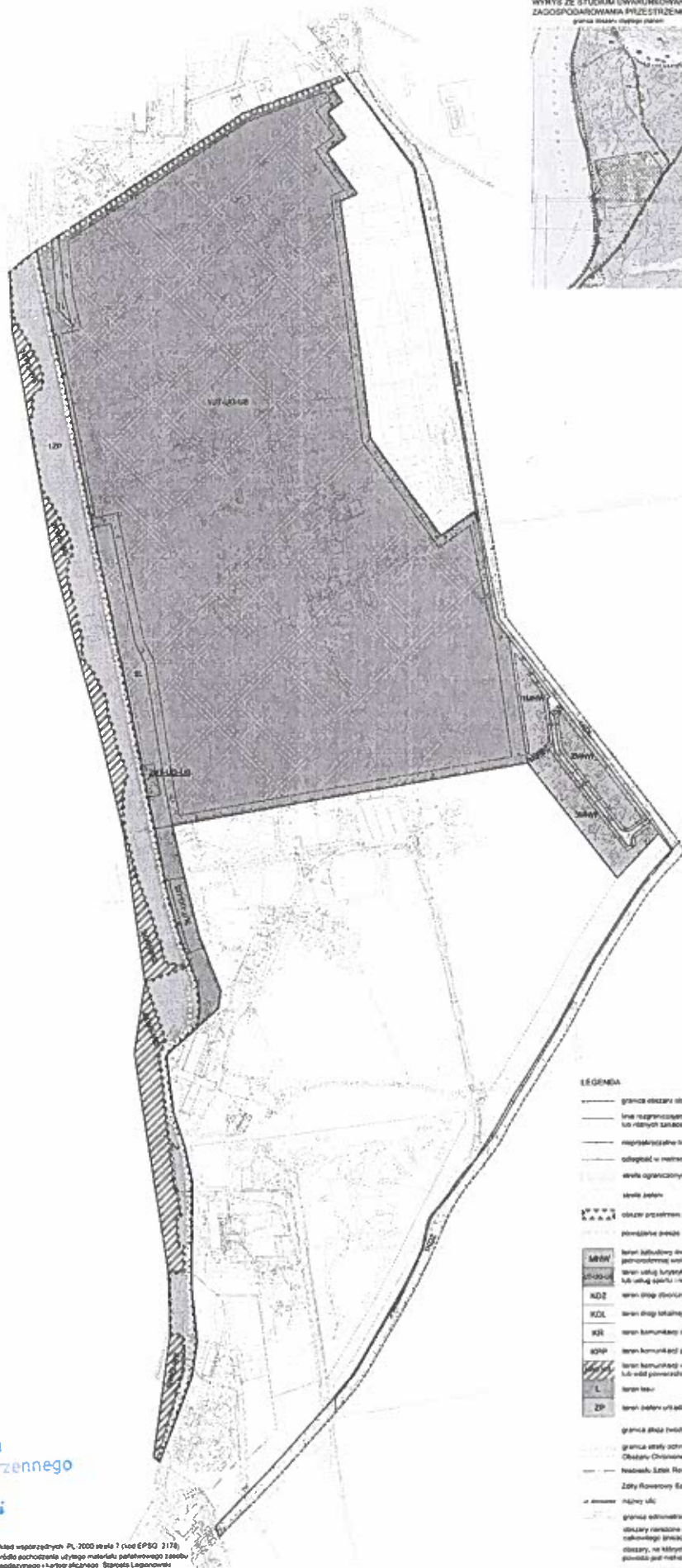
**MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU SOŁECTWA
BIAŁOBRZEGI - REJON OŚRODKÓW WYPOCZYNKOWYCH, W GMINIE NIEPORĘT"**

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR _____ RADY GMINY NIEPOREĆ Z _____ 2026 R.

SKALA 1:1000



WYRYS ZŁ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KIEPÓRE



1.5 CUMMINS

- [illegible]

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego

Maciej Gębski

Układ współrzędnych PL-2000 serie 7 (kod EPSG 2178)
Źródło pochodzenia użytego materiału parafinowego 7200
podepinowego i kartograficznego: Szwajcarski Ładonowski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 2026 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1030, z późn. zm.) i w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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) Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Nieporęt uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Nieporęt, złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozstrzyga następująco:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	10.07.2025 r.	zanimizowano	cały projekt planu miejscowego		Uwaga w części nr: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15 – nieuwzględniona. Uwaga w części nr: 11, 18 – częściowo nieuwzględniona.		Uwaga w części nr: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15 – nieuwzględniona. Uwaga w części nr: 11, 18 – częściowo nieuwzględniona.	Uwaga w części nr 1 – nieuwzględniona – zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków obszar objęty uwagą stanowi grunt leśny, realizacja wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt (zwanym dalej studium) w zakresie wskazanej polityki przestrzennej wymagała dla gruntów leśnych uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) wystąpienie o taką zgodę przygotowuje się w toku procedury sporządzania planu

							miejscowego, a nie studium. Wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na zmianę opracowano, niemniej jednak Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 11/2025 z dnia 12 lutego 2025 r. odmówił udzielenia takiej zgody. Grunty leśne, dla których nie wyrażono zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne, w wyłożonym do publicznego wglądu planie miejscowym zostały wskazane jako lasy, co dopuszcza studium. Uwaga w części nr 3 – nieuwzględniona, zgodnie ze studium wnioskowane działki oznaczono jako teren o symbolu UT, natomiast ozn. o sym. MN/Ls w studium zostało definiowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. Jak słusznie zauważono w piśmie działki objęte uwagą, nie stanowią działek leśnych w związku z powyższym nie można przyjąć, że ozn. terenu sym. MN/Ls może ich dotyczyć. W tym przypadku nie ma uzasadnienia do korekty zasięgu poszczególnych terenów wskazanych w studium. Uwaga w części nr 4 – nieuwzględniona, plan miejscowy ustala katalog możliwych do realizacji usług zgodnie z zapisami studium. Uwaga w części nr 5 – nieuwzględniona, wskazanie pełnego katalogu usług byłoby niezgodne ze studium. Uwaga w części nr 6 – nieuwzględniona, wskazanie funkcji mieszkaniowej na wnioskowanym terenie byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną
--	--	--	--	--	--	--	---

							w studium. Dokument ten jedynie dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej od strony dróg, jako zabudowę uzupełniającą. Podczas gdy na omawianym terenie studium wskazuje tylko jedną drogę, tj. ul. Spacerową, wzdłuż której w planie miejscowym zachowano istniejącą zabudowę, natomiast na realizację nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej zgody nie udzielił Marszałek Województwa. W związku z czym tereny te wskazano jako teren ozn. sym. 3L. Uwaga w części nr 7 – nieuwzględniona, wskazane oznaczanie wskazuje jedynie powiązanie piesze, jego kierunek, plan miejscowy nie zakazuje lokalizacji ciągów pieszych na terenie ozn. sym. 1UT-UG-US, jego ustalenia nie przesądzają o innych możliwych lokalizacjach pieszych, Uwaga w części nr 8 – nieuwzględniona, zaproponowane wskaźniki parkingowe są niezgodne z wytycznymi polityki parkingowej ustalonymi w studium, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, należy podkreślić, że plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji funkcji mieszkalnych innych niż jednorodzinna (tereny dopuszczające taką funkcję ozn. sym. 1MNW, 2MNW, 3MNW). Uwaga w części nr 9 – nieuwzględniona, brak uzasadnienia dla dopuszczenia wnioskowanego rozdrobnienia terenu w kontekście jego planowanego zagospodarowania (zgodnie z
--	--	--	--	--	--	--	---

							rozpatrzeniem wcześniejszym uwag nie dopuszczono na terenie objętym uwagą funkcji mieszkalnych), ustalona powierzchnia minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 3000 m² i szerokość frontu działki zostały wskazane w sposób optymalny, dostosowano ją do planowanych w planie miejscowym przeznaczeń terenu oraz wzięto pod uwagę dużą powierzchnię tego terenu, wynoszącą powyżej 40 ha i duże powierzchniowo aktualne wydzielenia geodezyjne. Uwaga w części nr 10 – nieuwzględniona, aczkolwiek mając na uwadze dopuszczone funkcje na terenie ozn. sym. 1UT-UG-US zmieniono zapis na: dojazdu bez przejazdu, które zapewniają dostęp do drogi publicznej dla więcej niż 4 działek budowlanych należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m. Uwaga w części nr 11 – częściowo uwzględniona, dopuszczono w planie miejscowym inne rozwiązania. Uwaga w części nr 12 – nieuwzględniona, regulacje zawarte w § 13 ust. 1 pkt 6 lit. a tiret pierwsze i drugie ustalają warunki i zasady realizacji dopuszczonych w planie miejscowym odnawialnych źródeł energii, nie ograniczając tym samym stosowania innych indywidualnych źródeł ciepła. Uwaga w części nr 14 – nieuwzględniona, realizacja infrastruktury technicznej na terenach lasów wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na takie cele, właściwy organ odmówił udzielania takiej
--	--	--	--	--	--	--	--

							zgody, o czym mowa powyżej. Uwaga w części nr 15 – nieuwzględniona, plan miejscowy dopuszcza obiekty hotelarskie, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych są to również inne obiekty niż hotele, np. motele, pensjonaty, itp., natomiast studium nie dopuszcza na tym terenie usług zdrowia, w związku z czym w planie miejscowym również ich nie dopuszczono. Uwaga w części nr 18 – częściowo uwzględniona, zwiększono maksymalną wysokość zabudowy do 17,5 m, co koresponduje z ustalonymi parametrami dla obszarów o podobnych funkcjach w sąsiedztwie obszaru procedowanego planu miejscowego, wyższa zabudowa mogłaby dysharmonizować z otoczeniem, zaznaczam również, że plan miejscowy nie dopuszcza na wskazanym terenie zabudowy mieszkaniowej.
--	--	--	--	--	--	--	---

§ 2. W terminie określonym w ogłoszeniu Wójta Gminy Nieporęt o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt – nie złożono żadnych uwag.

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego

Maciej Czerski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 2026 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1030, z późn. zm.) i w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt, Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminne drogi, ulice oraz organizację ruchu drogowego;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Nieporęt strategie, plany, programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne oraz inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Nieporęt.

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego
Maciej Czeraki

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 2026 roku

Dane przestrzenne

Kierownik Zdziału
Zagospodarowania Przestrzennego

Maciej Ozerski

