

Uchwała Nr ...
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia ...

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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. 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w zw. z art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LXXVII/105/2023 Rada Gminy Nieporęt z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt” oraz Uchwałą Nr XXVII/166/2025 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 grudnia 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;

- 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
- 3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;
- 4) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów, z dopuszczeniem wysunięcia ich przed wyznaczone linie zabudowy o nie więcej niż o 2,0 m oraz podjazdów i pochylni;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji zawartej w pkt 5, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-UT;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 5) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub gastronomii, oznaczone na rysunku planu symbolem UT-US-UG;
- 6) tereny usług edukacji, oznaczone na rysunku planu symbolem UE;
- 7) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem UR;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem L;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 11) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 12) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 14) tereny placu lub rynku, oznaczone na rysunku planu symbolem KOR;
- 15) tereny parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem KOP;
- 16) tereny pompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem IKP.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu;
- 5) obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granicy strefy sanitarnej cmentarza – 50 m od granicy terenu cmentarza;
- 7) granicy strefy sanitarnej cmentarza – 150 m od granicy terenu cmentarza;
- 8) pomników przyrody;
- 9) wymiarowania;
- 10) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, wynikające z przepisów odrębnych, określające:

- 1) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 2) granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) granice terenu zamkniętego;
- 4) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą „na rąbek” w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 2) stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorze białym lub w odcieniach kolorów: szarego, beżowego, kremowego, z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) dopuszczenie wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi: ceramicznymi, kamiennymi,

drewnianymi w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane, a także drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV w odcieniach brązu;

- 4) zakaz wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 5) dopuszczenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8, wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 9. 1. W obrębie planu wyznacza się następujące tereny jako obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny placu lub rynku, oznaczone na rysunku planu symbolem KOR;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zastosowanie, w obrębie terenu, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów oświetlenia;
- 2) ujednolicenie i zharmonizowanie materiałów użytych do budowy nawierzchni oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wprowadzenie zieleni urządzonej w formie klombów, gazonów;
- 4) 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.

Rozdział 3

Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ochronę udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) oraz nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” w obrębie, których usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz

lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;

5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, częściowo w strefie „zwykłej” oraz częściowo w strefie ochrony urbanistycznej. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Na obszarze objętym planem znajduje się 5 drzew uznanych za pomniki przyrody – dęby szypułkowe, oznaczone na rysunku planu.

4. Dla pomników, o których mowa w ust. 3 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną przyrody.

5 W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem:

- 1) MNW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW, MNW-U, MNW-UT wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) UE wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ZP wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 11. 1. Ustala się ochronę obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków – obecnie budynki mieszkalne nr 13, 17, 19, 20 na Osiedlu Wojskowym, oznaczonych na rysunku planu, poprzez:

- 1) zachowanie wyglądu architektonicznego budynków w zakresie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, detalu i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) stosowanie materiałów elewacyjnych, odtwarzających historyczny wygląd.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki dla terenów MNW, MNW-UT na 750 m²,
- 2) minimalną powierzchnię działki dla terenów MNW-U na 500 m²,
- 3) minimalną powierzchnię działki dla terenów MW na 1200 m²,
- 4) minimalną powierzchnię działki dla terenów UT-US-UG, UR na 1000 m²,
- 5) minimalną powierzchnię działki dla terenów UE na 4000 m²,
- 6) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MNW, MNW-UT na 20,0 m,

- 7) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MNW-U na 18,0 m,
- 8) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MW, UT-US-UG, UE, UR na 20,0 m,
- 9) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 10) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. 1. Ustala się granicę strefy sanitarnej cmentarza – 50 m od granicy terenu cmentarza, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się granicę strefy sanitarnej cmentarza – 150 m od granicy terenu cmentarza, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. W obszarze, o którym mowa w ust. 2 ustala się zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności oraz sytuowania studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, za wyjątkiem ww. zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów podłączonych do sieci wodociągowej.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem występują obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

3. Na obszarach określonych w ust. 1 i 2 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na terenach oznaczonych symbolem L;
- 3) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu podziemnym;
- 4) obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia

lokalne.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 3) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie realizacji odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 2) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nn, nakaz budowy na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m²;
- 3) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
- 4) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, poprzez realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej średniego ciśnienia bądź ze źródeł indywidualnych;
- 2) średnicę przewodów sieci gazowej na co najmniej DN 32;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość.

7. W zakresie dostarczania ciepła ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenach oznaczonych symbolami MNW, MNW-U, MNW-UT, MW dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, i zakazuje się realizacji wolno stojących wież antenowych oraz masztów antenowych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem:

- 1) KDZ – drogi publiczne klasy Z (zbiorczej);
- 2) KDD – drogi publiczne klasy D (dojazdowej).

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, drogę wojewódzką nr 631, poprzez teren 1KDZ.

3. Ustala się liczbę miejsc do parkowania wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenach MNW, MNW-U i MNW-UT;
- 2) minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny na terenach MW;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług na terenach MNW-UT, MNW-U, UT-US-UG i UR, jednak nie mniej niż 3.
- 4) minimum 3 miejsca na każde 10 osób zatrudnionych na terenach UE, jednak nie mniej niż 10.

4. Ustala się w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla działek wydzielanych na potrzeby dojazdów ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 6 m, w przypadku obsługi do 4 działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4;
- 2) szerokość nie mniejszą niż 8 m, w przypadku obsługi powyżej 4 działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4;
- 3) w przypadku nieprzelotowych dojazdów, obsługujących powyżej 4 działek budowlanych, nakaz zakończenia dojazdu placem do zwracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,0 m x 12,0 m;
- 4) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, za wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie dojazdu, dopuszczenie zwężenia na tym odcinku, jednak nie mniej niż do szerokości 5 m;
- 5) minimalną odległość budynków od granicy dojazdów na minimum 4,0 m;
- 6) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścieg nie mniejsze niż 5,0 m na 5,0 m.

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 17. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,

traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 18. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejącej zabudowy, z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, usytuowanych w całości w obszarze określonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w Rozdziale 8 uchwały.

3. Ustala się dopuszczenie odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, usytuowanych w części poza obszarem określonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, bez możliwości zmniejszenia odległości do linii rozgraniczającej drogi oraz z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w Rozdziale 8 uchwały.

4. Ustala się zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, usytuowanych w całości poza obszarem określonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 19. 1. Dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do

45°;

- d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,25,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,5,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 750 m²;
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony drogi publicznej 1KDZ oraz poprzez tereny KR.
- 2. Dla terenu 3MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 oraz § 10 ust. 3 uchwały.
- 3. Dla terenów 1MNW, 2MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
- 4. Dla terenów 1MNW - 3MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 uchwały.
- 5. Dla terenów 2MNW, 3MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenu 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej lub usług:
 - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - e) dla zabudowy usług dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,8,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 500 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony drogi publicznej 3KDD.
2. Dla terenu 1MNW-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2, § 14 ust. 1 oraz § 14 ust. 2 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenów 1MNW-UT, 2MNW-UT, 3MNW-UT, 4MNW-UT ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej lub usług turystyki:
 - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - e) dla zabudowy usług turystyki dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,6,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m²;
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony drogi publicznej 1KDZ oraz poprzez tereny 2KDD i 3KDD.
2. Dla terenów 1MNW-UT - 4MNW-UT mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 4MNW-UT mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 3 uchwały.
4. Dla terenu 1MNW-UT mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 1 i ust. 2 uchwały.
5. Dla terenów 1MNW-UT, 3MNW-UT, 4MNW-UT mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 uchwały.
6. Dla terenów 3MNW-UT, 4MNW-UT mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

§ 22. 1. Dla terenu 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - c) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 2,5,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1200 m²;
 - 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych KDZ.
2. Dla terenu 1MW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2, § 11 oraz § 14 ust. 1 uchwały.

§ 23. 1. Dla terenów 1UT-US-UG, 2UT-US-UG, 3UT-US-UG, 4UT-US-UG, 5UT-US-UG, 6UT-US-UG, 7UT-US-UG, 8UT-US-UG, 9UT-US-UG, 10UT-US-UG, 11UT-US-UG, 12UT-US-UG, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub gastronomii;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,2,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m².
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych KDZ i KDD oraz przez tereny 3MNW-UT i 4MNW-UT.
2. Dla terenów 1UT-US-UG - 12UT-US-UG mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.
3. Dla terenów 1UT-US-UG, 2UT-US-UG mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
4. Dla terenów 1UT-US-UG, 2UT-US-UG, 3UT-US-UG - 12UT-US-UG mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 uchwały.
5. Dla terenów 3UT-US-UG - 12UT-US-UG mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenu 1UE ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług edukacji;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - c) dachy płaskie, krzywiznowe bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,2,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m².
 - 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych KDZ.
2. Dla terenu 1UE mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

§ 25. 1. Dla terenu 1UR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług kultu religijnego;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 20,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 67°;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,0,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m²;
 - 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych KDZ.
2. Dla terenu 1UR mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2, § 14 ust. 1 oraz § 14 ust. 2 uchwały.

§ 26. 1. Dla terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) dla terenu 1WS dopuszczenie sytuowania urządzeń wodnych;
 - 3) dla terenów nie wymienionych w pkt 2, utrzymanie i konserwację cieków poprzez:
 - a) zachowanie drożności cieków,
 - b) utrzymania cieków jako otwartych, z dopuszczeniem budowy mostów i przepustów,
 - c) zachowanie obudowy biologicznej skarp cieków,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%.
2. Dla terenów 1WS - 5WS mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 oraz § 14 ust. 1 uchwały.
3. Dla terenów 2WS - 5WS mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

§ 27. 1. Dla terenów 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
 - 2) dopuszczenie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.
2. Dla terenu 16L mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 3 uchwały.

3. Dla terenów 1L - 17L mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 oraz § 14 ust. 1 uchwały.
4. Dla terenów 3L - 17L mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

§ 28. 1. Dla terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
 - 2) zagospodarowanie zgodnie z nakazami, zakazami i ograniczeniami wynikające z przepisów z zakresu prawa wodnego;
 - 3) dopuszczenie sytuowania urządzeń wodnych, z uwzględnieniem pkt 2;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%.
2. Dla terenów 1ZP - 4ZP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 uchwały.
 3. Dla terenów 4ZP - 6ZP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.
 4. Dla terenów 1ZP - 6ZP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

§ 29. 1. Dla terenów 1KDZ, 2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KDZ zmienna od 8,9 m do 36,5 m,
 - b) dla terenu 2KDZ na 9,0 m.
2. Dla terenów 1KDZ, 2KDZ mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.
 3. Dla terenu 1KDZ mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2, § 14 ust. 1 oraz § 14 ust. 2 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KDD zmienna od 4,3 m do 14,1 m,
 - b) dla terenu 2KDD zmienna od 5,2 m do 12,4 m,
 - c) dla terenu 3KDD zmienna od 7,6 m do 8,0 m.
2. Dla terenu 1KDD, 2KDD, 3KDD mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.
 3. Dla terenów 1KDD - 3KDD mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 oraz § 14 ust. 2 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu 1KR zmienna od 4,0 m do 7,0 m,
 - b) dla terenu 2KR zmienna od 8,0 m do 12,0 m,
 - c) dla terenu 3KR zmienna od 10,0 m do 12,0 m,
 - d) dla terenu 4KR zmienna od 4,0 m do 8,7 m.
2. Dla terenów 1KR - 4KR mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.
 3. Dla terenów 1KR - 4KR mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 uchwały.
 4. Dla terenów 2KR - 4KR mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenu 1KOR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny placu lub rynku;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 35%.
2. Dla terenu 1KOR mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenu 1KOP ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny parkingu;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%;
 - 3) obsługę komunikacyjną od strony drogi publicznej 1KDZ.
2. Dla terenu 1KOP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 , § 14 ust. 1 oraz § 14 ust. 2 uchwały.

§ 34. 1. Dla terenów 1IKP i 2IKP ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny pompowni ścieków;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - c) dachy płaskie;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,2,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,2,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,03,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;
 - 4) obsługę komunikacyjną od strony drogi publicznej 1KDZ.
2. Dla terenu 1IKP, 2IKP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 oraz § 14 ust. 1 uchwały.
 3. Dla terenu 1IKP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 35. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 20 %.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

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

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego

Maciej Czerski



UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Nieporęt z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,
- sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych. Ponadto plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Obowiązująca na tym obszarze zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt została uchwalona Uchwałą 115/XIII/03 Rada Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r. Na tym obszarze obowiązuje też miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek ewid. nr nr 170/7 i 172, położonych w Białobrzegach, gmina Nieporęt, uchwalony Uchwałą XI/65/2015 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 lipca 2015 r.

Procedura zmiany miejscowego planu została zainicjowana Uchwałą Nr LXXVII/105/2023 Rady Gminy Nieporęt z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt”. W trakcie sporządzania planu podjęto Uchwałą Nr XXVII/166/2025 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 grudnia 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt”, która miała na celu zmianę zakresu opracowania.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt jest określenie zasad zagospodarowania terenu z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub

usług turystyki, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub gastronomii, tereny usług edukacji, tereny usług kultu religijnego, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej, tereny drogi zbiorczej, tereny drogi dojazdowej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny placu lub rynku, tereny parkingu, tereny pompowni ścieków, ustalenie linii rozgraniczających tereny, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu, w obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny i ustala się dla nich podstawowy sposób użytkowania oznaczając na rysunku planu symbolem literowym: MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, MNW-UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, UT-US-UG - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub gastronomii, UE - tereny usług edukacji, UR - tereny usług kultu religijnego, WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, L - tereny lasów, ZP - tereny zieleni urządzonej, KDZ - tereny drogi zbiorczej, KDD - tereny drogi dojazdowej, KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, KOR - tereny placu lub rynku, KOP - tereny parkingu, IKP - tereny pompowni ścieków.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Nieporęt zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, zarówno w części dotyczącej głównych kierunków rozwoju gminy wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego a także zasad obsługi z infrastrukturą techniczną. Do sporządzenia planu przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli działek.

Uchwała o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest końcowym etapem procedury formalno – prawnej sporządzenia planu określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Gminy pod zatwierdzenie, a załącznik graficzny stanowi jej integralną część. Zapisy obowiązującego planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno – budowlanego Starostwa przy wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę. Sporządzenie i zatwierdzenie planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu oraz wpłynie na dalszy rozwój tej części gminy.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

Zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt uchwalonym Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 roku, obszar objęty planem znajduje się w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług publicznych, terenów usług turystyki i rekreacji, terenów cmentarzy, terenów zieleni urządzonej, terenów leśnych, terenów wód powierzchniowych.

Analizując przeznaczenie terenu objętego planem, parametry i wskaźniki urbanistyczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, stwierdza się, że mpzp nie narusza ustaleń Studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W miejscowym planie, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenie Rozdziału 2) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 8).

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 8).

Dla województwa mazowieckiego sporządzono Audyt krajobrazowy. Dla gminy Nieporęt nie wskazano w nim krajobrazów priorytetowych.

3. Wymagania ochrony przyrody, środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu (§10) określają zasady ochrony środowiska. Na obszarze opracowanego planu nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego. Projekt planu nie obejmuje gruntów leśnych, które wymagałyby uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania planu występują obiekty dziedzictwa kulturowego – obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków – obecnie budynki mieszkalne nr 13, 17, 19, 20 na Osiedlu Wojskowym.

Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania przyjętych w planie.

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska;
- 2) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków

oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (ustalenia Rozdziału 8), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – zawarte w §36 planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

7. Prawo własności.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Miejscowy plan spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 8).

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Ustalenia planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (ogłoszenie ukazało się w dniu 12.08.2025 r. w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w tutejszym Urzędzie, na stronie internetowej Urzędu i wyznaczyło termin dyskusji publicznej na dzień 15.09.2025 r. oraz termin składania uwag do dnia 18.09.2025 r.)

Powyższe ogłoszenia, udostępnione zostały również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nieporęt.

W dniach 20 sierpnia 2025 r. do 18 września 2025 r. projekt przedmiotowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do wglądu publicznego. W dniu 15 września 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami mi przyjętymi w planie. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej.

Do projektu planu wypłynęło 5 uwag, które zostały pozytywnie rozpatrzone. Szczegółowy sposób rozpatrzenia uwag przedstawia Zarządzenie nr 449/2025 Wójta Gminy Nieporęt z dnia 23 października 2025 r. Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 17 Ustawy Wójt Gminy Nieporęt:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu stosownych uchwał wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) wystąpił o zaopiniowanie oraz uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko właściwe instytucje i organy;
- 9) ogłoszono w lokalnej prasie, zamieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nieporęt oraz na stronie internetowej urzędu informacje o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;
- 10) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt, następujących dokumentów: tekst i rysunek projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających wyłożeniu do publicznego wglądu wskazują, że organ sporządzający projekt planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami inwestorów, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele budowlane.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zawarte są w ustaleniach w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (ustalenia Rozdziału 8).

Obszar planu jest dostatecznie skomunikowany i nie będzie wymagał dodatkowych znaczących nakładów gminy. Skutki ekonomiczne projektowanej planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nieporęt oraz oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych, podjęła uchwałę Nr XLIV/64/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dokumenty planistyczne gminy Nieporęt z uwagi na upływ czasu oraz przepisów prawnych, wymagają stosownej aktualizacji. Niemniej jednak przedmiotowe dokumenty mogą funkcjonować w obrocie prawnym i służyć zamierzeniom inwestycyjnym oraz wydawaniu decyzji administracyjnych.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynię na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu. Wzrost dochodów gminy będzie spowodowany zagospodarowaniem nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Natomiast do wydatków z budżetu gminy należy zaliczyć koszty związane z rozbudową układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Nieporęt do uchwalenia.

Kierownik Działu
Zagospodarowania Przestrzennego

Maciej Czerecki

Kierownik Biuletynu
darmowemu przestrzen
Miejscowości



Załącznik Nr 2 do
Uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa
Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Nieporęt, rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 sierpnia 2025 r. do 18 września 2025 r. z możliwością składania uwag do 3 października 2025 r., wpłynęło 5 uwag, z których wszystkie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Nieporęt.

Kierownik Działu
Zagospodarowania i Planowania Przestrzennego

M. Czarski
Mieczysław Czarski

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr .../.../2026
Rady Gminy Nieporęt
z dnia2026 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie 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), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 1483), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.), Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Nieporęt dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt, może wystąpić konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do
Uchwały Nr ...
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Kierownik Działu
Zagospodarowania i Planowania
Maciej Czerski