



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 września 2023 r.

Poz. 10561

UCHWAŁA NR LXXVII/109/2023 RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 24 sierpnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr XLVIII/125/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt”, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt” uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
- 6) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) strefy ochrony wydm;

- 8) drzewa wartościowe do zachowania;
- 9) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej: **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU, 9.MNU**;
- 5) tereny zieleni: **1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN**;

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

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

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

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

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

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

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

- 3) nakazuje się, by główne połączenie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 4) ustala się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą płaską „na rąbek” w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 5) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z zastrzeżeniem pkt 6) ;
- 6) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi: ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane, a także drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 7) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

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

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o numerach: AZP: 53-66/65 oraz AZP: 53-66/107, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MNe**, **MNi**, **MNU**, dopuszcza się realizację dojazdów innych niż wyznaczone na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 8 m, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację dojazdów o szerokości:

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

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

- 1) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3);
 - 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 4) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2) ;
 - 2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy;

4) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

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

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalnymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 4) , przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 2) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska, przy czym na terenach oznaczonych symbolami MN, MNe, MNi i MNU dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, i zakazuje się realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów.

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

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

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

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 750 m²;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 100°.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 1 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi i wody powierzchniowe.

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

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

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

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

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) ochronę drzew, wyznaczonych na rysunku planu na terenach **3.MN**, **4.MN** jako drzew wartościowych do zachowania, zgodnie z § 8 pkt 6) ;
- 4) zagospodarowanie fragmentów terenów **2.MN** i **4.MN** położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 ;
- 5) zagospodarowanie fragmentu terenu **2.MN** w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie § 12 z pkt 1).
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,

- b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
- d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
- e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych na terenach 1.MN, 2.MN i 3.MN: nie więcej niż 10 m,
 - dla budynków mieszkalnych na terenie 4.MN: nie więcej niż 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 750 m², przy czym dopuszcza się uzyskiwanie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub gdy wynika to z przebiegu linii rozgraniczających;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z §10 , oraz :
 - a) dla terenu **1.MN** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem **1.KDW**,
 - b) dla terenu **2.MN** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1.KDW**,
 - c) dla terenu **3.MN** z drogi publicznej, oznaczonej symbolem **3.KDL** lub z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **5.KDW**, **6.KDW**, **7.KDW**;
 - d) dla terenu **4.MN** z dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1.KDL**, **4.KDL**, **3.KDD**;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MNe**, **2.MNe**, **3.MNe**, **4.MNe**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
 - 3) zagospodarowanie fragmentu terenu **1.MNe** położonego w granicach strefy ochrony wydm, wyznaczonej na rysunku planu, zgodnie z § 8 pkt 5) ;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z §6 , przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
 - 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m², przy czym dopuszcza się uzyskiwanie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub gdy wynika to z przebiegu linii rozgraniczających;

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

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

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

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

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

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

10) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z §10, oraz:

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

11) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11 .

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej;
- 2) zagospodarowanie fragmentu terenu **1.KDG** w granicach strefy ochronnej od pomnika przyrody, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z §8 pkt 8) ;

3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, dla położonej w granicach planu części drogi: od 23,0 m do 27,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) możliwość zagospodarowania jako ciągów pieszo-jezdnych, bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
- 3) możliwość realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zagospodarowanie fragmentów terenów **3.KDW** i **4.KDW** położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §9 ;
- 5) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW, 4.KDW, 6.KDW**: 6 m z poszerzeniami w rejonie połączeń z innymi drogami oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDW, 3.KDW**: 8 m z poszerzeniami w rejonie połączeń z innymi drogami oraz zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nieporęt

Bogusława Tomasik

Załącznik nr 2 do uchwały Nr LXXVII/109/2023
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 24 sierpnia 2023 r.

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

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

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

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

			pod uwagę, że działka obok ma wyznaczony teren zielony tylko jednostronnie. <u>Zgadza się przeznaczyć 25 m szerokości ogólnej swojej działki na tereny zielone.</u>						
8.	19.06.2023	Osoba prywatna	Zastrzeżenie wobec szerokości terenów zielonych 8.ZN znajdujących się w granicy wód powierzchniowych 9.WS. Znajduje się tam linia wysokiego napięcia, która stanowi już sama w sobie możliwość powstania terenu zielonego o szerokości ok. 50 m od osi linii. Pozostały teren między linią a kanałem 9.WS można zagospodarować pod podział na tereny budowlane 2.MN. Pozostawienie tak dużego terenu zielonego nie jest sensowne, zwłaszcza, że za 9.WS w odległości 40 m powstają budynki mieszkalne.	Dz. nr 32 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości usunięcia lub zmniejszenia wyznaczonych w projekcie planu terenów zieleni. Tereny zieleni (ZN) wyznaczono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.
9.	19.06.2023	Osoba prywatna	Przy wymienionych działkach, będących własnością wnioskodawczyni planowana jest droga 2KDD. Wnosi o przedłużenie zaplanowanej drogi 2KDD do końca terenu wymienionych działek, tak aby w przyszłości możliwe było wybudowanie drogi wraz z mediami po oddaniu do gminy.	Dz. 68/2, 68/3, 68/4, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W planie wyznaczono jedynie niezbędny podstawowy układ komunikacyjny do obsługi przyległych terenów budowlanych oraz kilka istniejących i funkcjonujących dróg wewnętrznych. Kwestie przekazania działki na gminę i budowy w niej infrastruktury technicznej nie są uzależnione od wyznaczenia bądź niewyznaczenia drogi w planie.
10.	19.06.2023	Osoba prywatna	Przy wymienionych działkach, będących własnością wnioskodawcy planowana jest droga 2KDD. Wnosi o przedłużenie zaplanowanej drogi 2KDD do końca terenu wymienionych działek, tak aby w przyszłości możliwe było wybudowanie drogi	Dz. 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 69, 12 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W planie wyznaczono jedynie niezbędny podstawowy układ komunikacyjny do obsługi przyległych terenów budowlanych oraz kilka istniejących i funkcjonujących dróg wewnętrznych. Kwestie przekazania działki na gminę i budowy w niej infrastruktury technicznej nie są uzależnione od wyznaczenia bądź niewyznaczenia drogi w planie.

			wraz z mediami po oddaniu do gminy.						
11.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zmianę charakteru działek na MNi (zabudowa intensywna) bliźniacza i wolnostojąca.	Dz. nr 11/6, 11/7 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości zmiany przeznaczenia ww. działek pod zabudowę intensywną z uwagi, że plan nie może naruszać ustaleń studium. Przedmiotowe działki zostały oznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt jako MN/Ls (zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych).
12.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zmianę charakteru działek na MNi (zabudowa intensywna) bliźniacza i wolnostojąca.	Dz. nr 11/2, 11/3, 11/4, 11/5 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości zmiany przeznaczenia ww. działek pod zabudowę intensywną z uwagi, że plan nie może naruszać ustaleń studium. Przedmiotowe działki zostały oznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt jako MN/Ls (zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych).
13.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zmianę charakteru działek na MNi (zabudowa intensywna) bliźniacza i wolnostojąca.	Dz. nr 11/2, 11/3, 11/4, 11/5 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości zmiany przeznaczenia ww. działek pod zabudowę intensywną z uwagi, że plan nie może naruszać ustaleń studium. Przedmiotowe działki zostały oznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt są jako MN/Ls (zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych).
14.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o wyłączenie działek z planu, jeżeli jego wnioski o zmianę przeznaczenia na MNi nie zostałyby uwzględniony.	Dz. nr 11/2, 11/3, 11/4, 11/5 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyłączenie działek z planu wymagałoby podjęcia nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określającego nowe granice planu, będącej w kompetencji Rady Gminy. Wskazuje się, że ustalenia nowego planu utrzymują funkcję mieszkaniową i wprowadzają korzystniejsze zapisy dotyczące zasad zagospodarowania działek.
15.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zmniejszenie szerokości planowanej drogi 2.KDD do 8 m. Informuje, że jeżeli szerokość nie zostanie zmniejszona, nie wyrazi zgody na oddanie pasa gruntu pod budowę drogi 2.KDD.	Dz. nr 68/2, 68/3, 68/4, 69 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Szerokość drogi 2KDD wynika z faktu, że została ona wyznaczona w oparciu o wydzielone działki ewidencyjne o szerokości odpowiednio 1m, 5m i 5,5 m, a żadna z tych działek przy obsłudze docelowo kilkunastu działek indywidualnie nie zapewniłaby właściwego dostępu do drogi publicznej. Zaproponowane rozwiązanie z połączeniu z

									innymi drogami KDD umożliwił zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Wyznaczenie drogi KDD na działkach prywatnych nie przesądza o obowiązku przekazania/przejęcia działki przez gminę. Ponadto zmniejszenie szerokości drogi 2KDD wymagałoby ponownienia procedury w zakresie ponownego wyłożenia planu.
16.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zmniejszenie szerokości planowanej drogi 2.KDD do 8 m. Informuje, że jeżeli szerokość nie zostanie zmniejszona, nie wyrazi zgody na oddanie pasa gruntu pod budowę drogi 2.KDD. Alternatywnie zwężenie drogi 2.KDD do 8 m na odcinku od ul. Głównej zaczynając od działki 68/3 do rowu melioracyjnego włącznie z działką 68/4.	Dz. nr 68/3, 68/4, 69 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Szerokość drogi 2KDD wynika z faktu, że została ona wyznaczona w oparciu o wydzielone działki ewidencyjne o szerokości odpowiednio 1m, 5m i 5,5 m, a żadna z tych działek przy obsłudze docelowo kilkunastu działek indywidualnie nie zapewniałaby właściwego dostępu do drogi publicznej. Zaproponowane rozwiązanie z połączeniu z innymi drogami KDD umożliwił zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Wyznaczenie drogi KDD na działkach prywatnych nie przesądza o obowiązku przekazania/przejęcia działki przez gminę. Ponadto zmniejszenie szerokości drogi 2KDD wymagałoby ponownienia procedury w zakresie ponownego wyłożenia planu.
17.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o zmniejszenie szerokości planowanej drogi 2.KDD do 8 m. Informuje, że jeżeli szerokość nie zostanie zmniejszona, nie wyrazi zgody na oddanie pasa gruntu pod budowę drogi 2.KDD.	Dz. nr 69 Obręb Józefów	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Szerokość drogi 2KDD wynika z faktu, że została ona wyznaczona w oparciu o wydzielone działki ewidencyjne o szerokości odpowiednio 1m, 5m i 5,5 m, a żadna z tych działek przy obsłudze docelowo kilkunastu działek indywidualnie nie zapewniałaby właściwego dostępu do drogi publicznej. Zaproponowane rozwiązanie z połączeniu z innymi drogami KDD umożliwił zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Wyznaczenie drogi KDD na działkach prywatnych nie przesądza o obowiązku przekazania/przejęcia działki przez gminę. Ponadto zmniejszenie szerokości drogi 2KDD wymagałoby ponownienia procedury w zakresie ponownego wyłożenia planu.
18.	19.06.2023	Osoba prywatna	Wnosi o usunięcie zapisu dotyczącego ograniczenie	Cały obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Ograniczenie liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej służy zachowaniu ładu

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

			kierunku ul. Orzechowej oraz od kanału Bródnowskiego do terenu wyznaczonego na linie wysokiego napięcia. [zał. mapę z zaznaczonym terenem]							zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVII/109/2023
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 24 sierpnia 2023 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 i 572), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1407 ze zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2267), Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon ulicy Głównej i ulicy Orzechowej, w Gminie Nieporęt:

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVII/109/2023

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 24 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.xml