DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 września 2026 r.

Poz. 9208

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 24.09.2026 10:24:13

UCHWAŁA NR XXXVI/114/2026
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzymińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LXII/92/2022 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzymińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt", stwierdzając że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzymińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzymińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt, zwany dalej planem, którego granice określa część graficzna planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Część graficzna planu zawiera:

1) granicę obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) odległość w metrach; pomnik przyrody;

6) strefę ochronną pomnika przyrody;

7) szpalery drzew; granicę terenu zamkniętego - obszaru kolejowego;

9) strefę ochronną obszaru kolejowego;

10) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;

11) strefę niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych;

12) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami, oznaczeniami graficznymi i numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;

13) Żółty Rowerowy Szlak Nieporęcki, nazwy ulic, granicę administracyjną sołectwa, granicę administracyjna gminy jako oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniem planu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli i innych obiektów budowlanych, a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, parkingami, śmietnikami oraz obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy jednak nie więcej niż o 2 m oraz podjazdy i pochylnie;

2) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;

3) **szpaler drzew** – liniowe nasadzenia drzew składające się z gatunków drzew zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi, przy czym odległość pomiędzy drzewami nie może być większa niż 7 m, dopuszcza się przerwanie szpaleru drzew w rejonie przejść i przejazdów oraz w miejscach kolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną;

4) **terenie** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;

5) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć nieuciążliwe przedsięwzięcia w zakresie usług, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) **zapleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku zlokalizowanego na tej działce a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia poszczególnych terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;

2) teren drogi lokalnej – **KDL**;

3) teren drogi dojazdowej – **KDD**;

4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;

5) teren komunikacji pieszej – **KPP**;

6) teren komunikacji kolejowej – **KKK**;

7) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;

8) teren lasu – **L**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD**, **KPP** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **KKK** jako granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) określa się następujące zasady stosowanej kolorystyki i formy elewacji:

a) ustala się kolorystykę ścian tynkowanych w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego,

b) ustala się zastosowanie jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,

c) w zakresie okładzin:

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami, o ile nie przekraczają one 25% powierzchni elewacji, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, odpadów ceramicznych;

2) określa się następujące zasady realizacji dachów:

a) ustala się geometrię dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – główne połacie dachu w formie dwuspadowej lub wielospadowej o kącie nachylenia od 25° do 45°,

b) ustala się geometrię dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,

c) ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

d) ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

e) ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

3) ustala się realizację szpalerów drzew stanowiących podkreślenie układu terenu drogi lokalnej oznaczonej numerem i symbolem **1KDL**.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

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

1) zakazuje się:

b) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dróg publicznych i linii kolejowych związanych z nimi urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,

c) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń dopuszczonych planem,

- linii kolejowych,
- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

d) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) ustala się ochronę wód, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka warszawska, 2151 Subniecka warszawska (część centralna), w granicach których jest położony obszar planu, poprzez:

a) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) zagospodarowania ścieków na warunkach określonych w § 13 ust. 1 pkt 3 uchwały;

3) ustala się ochronę przed hałasem poprzez:

a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **MNW** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;

4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się strefę ochronną wokół pomnika przyrody, która obejmuje promień 15 m od pnia drzewa, przy czym od strony terenu oznaczonego numerem i symbolem 3L biegnie do linii rozgraniczającej ten teren zgodnie z częścią graficzna planu,

6) ustala się dla strefy ochronną wokół pomnika przyrody szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z regulacjami zawartymi w § 11 ust. 1 uchwały.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej:

a) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolem **KDL**,

b) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem **KDD**;

2) dla terenów, o których mowa w pkt. 1:

a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

b) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi części tekstowej planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;

3) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 5 pkt 1 i 2 uchwały;

4) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na następujących zasadach:

a) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów według wskaźników:

- dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,

- dla funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

b) należy zapewnić miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych, o których mowa w lit. a,

c) należy realizować potrzeby parkingowe w obszarze tej samej działki budowlanej z uwzględnieniem ograniczania, o którym mowa § 11 ust. 1 pkt 2;

d) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu jest położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w strefie „zwykłej”), w którym obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Wskazuje się, zgodnie z częścią graficzną planu, pomnik przyrody (drzewo Jan Kazimierz), którego zasady ochrony regulują przepisy odrębne oraz § 6 pkt 5 i § 11 ust. 1 uchwały.

3. Wskazuje się, zgodnie z częścią graficzną planu, granicę terenu zamkniętego – obszaru kolejowego.

4. Wskazuje się, zgodnie z częścią graficzną planu, strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia regulowane przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami i numeracją:

a) **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**– 1000 m^2,

b) **5MNW** – 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami i numeracją: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW** – 25 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi od 60° do 120°.

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

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. W strefie ochronnej wokół pomnika przyrody:

1) zakazuje się realizacji budynków;

2) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania;

3) zakazuje się realizacji dróg, dojazdów;

4) zakazuje się uszkadzania i zanieczyszczania gleby;

5) zakazuje się przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu;

6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

7) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą one ochronie przyrody;

8) dopuszcza się realizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa.

2. Ustala się, zgodnie z częścią graficzna planu, strefę niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych, w której:

1) nakazuje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych uwzględniających niekorzystne warunki gruntowo-wodne,

2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych na terenach oznaczonych numerem i symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW w zasięgu przedmiotowej strefy.

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

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) układ komunikacyjny na obszarze planu składa się z:

a) terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem **KKK** stanowiącego część linii kolejowej nr 10 relacji Legionowo-Tłuszcz,

b) terenu drogi lokalnej oznaczonej numerem i symbolem **1KDL** łączącej obszar opracowania z sąsiednimi sołectwami oraz zapewniającej obsługę komunikacyjną działek budowlanych,

c) terenu drogi lokalnej oznaczonej numerem i symbolem **2KDL** łączącej obszar opracowania z sąsiednimi sołectwami,

d) terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD** zapewniających obsługę komunikacyjną działek budowlanych,

e) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem **KR** zapewniających obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych,

f) terenu komunikacji pieszej oznaczonej symbolem **KPP**;

2) na terenach oznaczonych symbolem **MNW** dopuszcza się realizację dojazdów innych niż wyznaczone w części graficznej planu na następujących warunkach:

a) do obsługi do 4 działek budowlanych ustala się szerokość dojazdów nie mniejszą niż 6 m, a do obsługi powyżej 4 działek budowlanych ustala się szerokość dojazdów nie mniejszą niż 8 m,

b) dojazdy bez przejazdu, które zapewniają dostęp do drogi publicznej dla więcej niż 4 działek budowlanych należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,

c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, z wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie dojazdu, dopuszcza się na tym odcinku zwężenie, nie mniej jednak niż do szerokości 5 m;

3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

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

1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;

2) zaopatrzenie w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,

b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

c) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 100 mm,

d) należy w ramach realizowanej sieci uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;

3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków oraz biologicznych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m^3 na dobę, w granicach działek budowlanych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

c) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm oraz sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o minimalnej średnicy 90 mm;

4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:

a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych – na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, do ziemi, sieci kanalizacji deszczowej – na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

c) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm,

d) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny komunikacji kolejowej i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwaniających;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych gazowych,

b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,

c) ustala się nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;

6) zaopatrzenie w ciepło:

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła,

c) dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego w formie mikroinstalacji,

d) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,

b) dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego w formie mikroinstalacji,

c) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne,

d) dopuszcza się napowietrzne sieci niskiego i średniego napięcia w przypadku budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej;

8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem **MNW** jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej – wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów – na każdym terenie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem L i z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 8, w taki sposób aby ich lokalizacja nie uniemożliwiła zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem WS dopuszcza się wyłącznie urządzenia, o których mowa w §22 pkt 2;

10) dopuszcza się realizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej na każdym terenie przeznaczonym pod zabudowę, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami L i WS, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 1 w taki sposób aby ich lokalizacja nie uniemożliwiła zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie, przy czym dla takich obiektów kubaturowych ustala się maksymalną wysokość obiektów – 7 m.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na jednej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

c) funkcję gospodarczą, garażową lub garażowo-gospodarczą należy realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09,

h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,

- pozostałych obiektów – 7 m,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,

- budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2,

l) dachy i elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1 i 2 uchwały,

m) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 4 uchwały,

n) realizacja szpalerów drzew zgodnie z części graficzną planu,

o) zagospodarowanie z uwzględnianiem warunków określonych w § 6 pkt 5 i 6, § 9 ust. 1 i 2 oraz § 11 uchwały;

3) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, natomiast rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 uchwały;

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **5MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na jednej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

c) funkcję gospodarczą, garażową lub garażowo-gospodarczą należy realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,

g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,07,

h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,

- pozostałych obiektów – 7 m,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,

- budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,

k) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2,

l) dachy i elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1 i 2 uchwały,

m) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 4 uchwały,

n) zagospodarowanie z uwzględnianiem warunków określonych w § 9 ust. 1 oraz § 11 ust. 2 uchwały;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 uchwały;

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego numerem i symbolem:

a) **1KDL** – w graniach planu do 10 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,

b) **2KDL** – w graniach planu do 8 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu;

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

§ 18. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego numerem i symbolem:

a) **1KDD** – do 12,5 m zgodnie z częścią graficzną planu,

b) **2KDD** – 10 m oraz lokalne poszerzenie zgodnie z częścią graficzną planu,

c) **3KDD** – do 12,5 m oraz lokalne poszerzenie zgodnie z częścią graficzną planu,

d) **4KDD** – do 12,5 m oraz lokalne poszerzenie zgodnie z częścią graficzną planu,

e) **5KDD** – w graniach planu od 4,8 m do 5,9 m zgodnie z częścią graficzną planu;

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego numerem i symbolem:

- **1KR** – od 8 m do 12 m zgodnie z częścią graficzną planu,

- **2KR** – od 6 m do 9 m zgodnie z częścią graficzną planu,

- **3KR** – od 5,2 m do 12,5 m zgodnie z częścią graficzną planu,

b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną;

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszej;

2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – do 4 m;

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji kolejowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację linii kolejowej lub budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy wraz z urządzeniami obsługi ruchu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

c) maksymalną wysokość zabudowy – 50 m;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13 uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem wyposażenia terenu w niekubaturowe urządzenia wodne służące jego utrzymaniu i korzystaniu z niego.

§ 23. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,

b) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

Rozdział 14.
Postanowienia końcowe

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

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nieporęt.

Przewodniczący Rady Gminy Nieporęt

Piotr Pietrucha

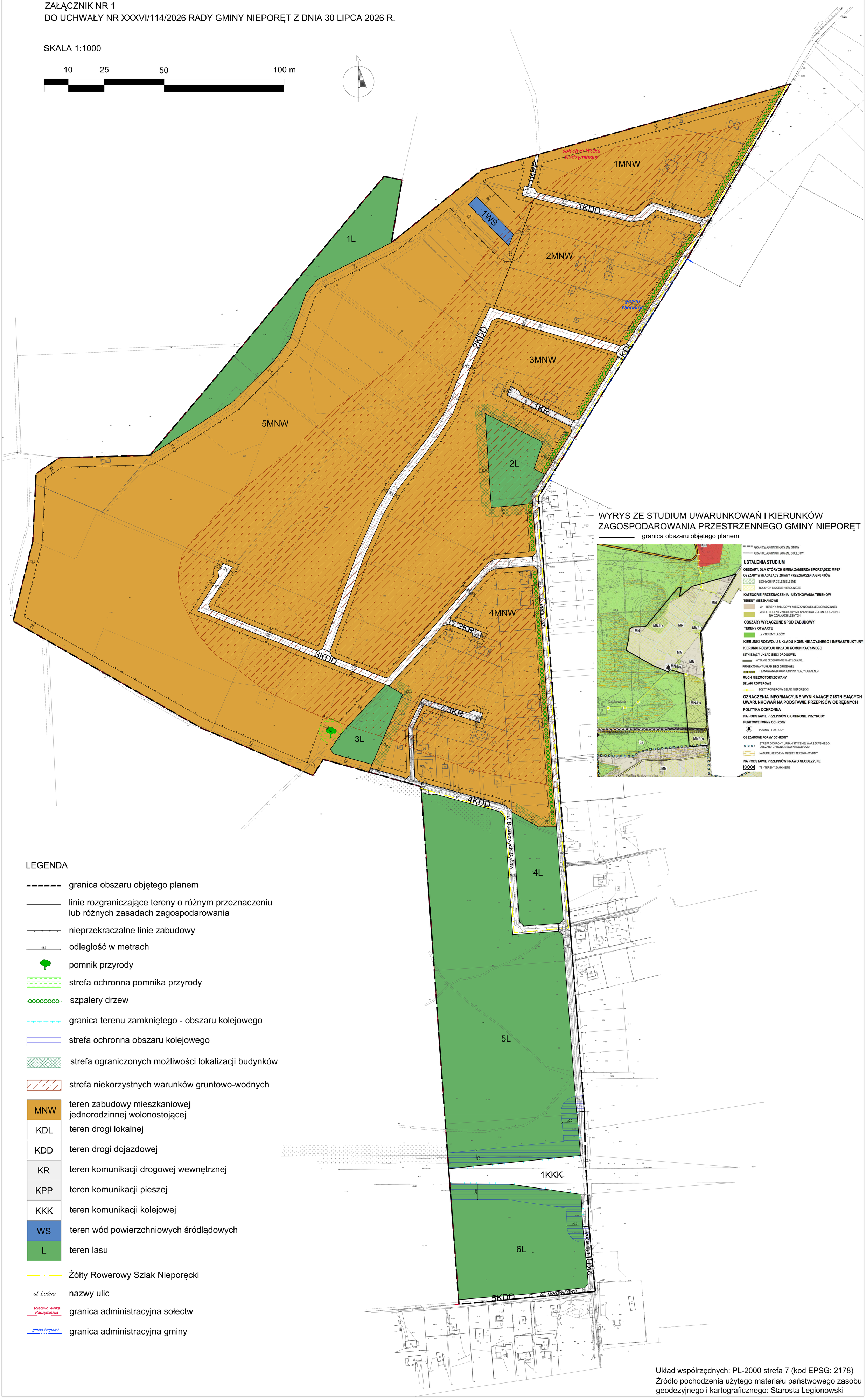
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI SOŁECTWA WÓLKA RADZYMIŃSKA - OD PÓŁNOCNEJ GRANICY WSI DO REJONU LINII KOLEJOWEJ, W GMINIE NIEPORĘT

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVI/114/2026 RADY GMINY NIEPORĘT Z DNIA 30 LIPCA 2026 R.

SKALA 1:1000

10 25 50 100 m

N



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 43,3 odległość w metrach
- pomnik przyrody
- strefa ochronna pomnika przyrody
- szpalery drzew
- granica terenu zamkniętego - obszaru kolejowego
- strefa ochronna obszaru kolejowego
- strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków
- strefa niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolonostojącej
- KDL teren drogi lokalnej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP teren komunikacji pieszej
- KKK teren komunikacji kolejowej
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L teren lasu
- Żółty Rowerowy Szlak Nieporęcki
- ul. Leśna nazwy ulic
- sołectwo Wólka Radzymińska granica administracyjna sołectw
- gmina Nieporęt granica administracyjna gminy

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7 (kod EPSG: 2178)
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Legionowski

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVI/114/2026
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 30 lipca 2026 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzymińska – od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) i w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga, co następuje:

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
1.	09.06.2025	zanonimizowano	Teren oznaczony numerem i symbolem 1KP		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** – nie usunięto terenu szlaku pieszo-rowerowego 1KP, jedynie zmieniono go na teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KPP.
2.	09.06.2025	zanonimizowano	Teren oznaczony numerem i symbolem 1KP		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** – nie usunięto terenu szlaku pieszo-rowerowego 1KP, jedynie zmieniono go na teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KPP.
3.	09.06.2025	zanonimizowano	Teren oznaczony numerem i symbolem 1KP		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** – nie usunięto terenu szlaku pieszo-rowerowego 1KP, jedynie zmieniono go na teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KPP.

4.	09.06. 2025	zanoni-mizowano	Teren oznaczony numerem i symbolem 1KP		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** – nie usunięto terenu szlaku pieszo-rowerowego 1KP, jedynie zmieniono go na teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KPP.
5.	09.06. 2025	zanoni-mizowano	Teren oznaczony numerem i symbolem 1KP		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** – nie usunięto terenu szlaku pieszo-rowerowego 1KP, jedynie zmieniono go na teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KPP.
6.	09.06. 2025	zanoni-mizowano	Teren oznaczony numerem i symbolem 1KP		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** – nie usunięto terenu szlaku pieszo-rowerowego 1KP, jedynie zmieniono go na teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KPP.
7.	08.07. 2025	zanoni-mizowano	Teren oznaczony numerem i symbolem 1KDL na wysokości działki 11/3 w Wólce Radzy-mińskiej		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** – szerokość projektowanej drogi w południowej części działki ewidencyjnej nr 11/3 nie została zmieniona, zachowano minimalną szerokość odpowiednią dla ww. drogi, na poziomie 8 m.
8.	10.07. 2025	zanoni-mizowano	Działki ew. nr 475 i 2/1, sołectwo Wólka Radzy-mińska		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**	Uwagi dotyczące działki ew. nr 475: Uwaga w zakresie prognozy – sprzeciw wobec likwidacji rowów R-D-3, R-D – **uwaga nieuwzględniona**, plan miejscowy nie ustala likwidacji rowów, zasady prowadzenia prac związanych z rowami regulują przepisy odrębne, likwidacja rowu wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 ustawy Prawo wodne wykonanie lub likwidacja urządzeń wodnych, w tym rowów, wymaga uzyskania takiego pozwolenia. Nie podano uwag do działki ewid. nr 2/1.
9.	10.07. 2025	zanoni-mizowano	Działki ew. nr 475 i 2/1, sołectwo Wólka Radzy-		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**		**Uwaga częściowo nieuwzglę-dniona**	Uwagi dotyczące działki ew. nr 475: Sprzeciw wobec likwidacji rowów R-D-3, R-D – **uwaga nieuwzględniona**, **bezzasadna**, plan miejscowy nie ustala likwidacji rowów, zasady prowadzenia prac związanych z rowami regulują przepisy odrębne, zgodnie z art. 389 ustawy Prawo wodne, wykonanie lub likwidacja urządzeń wodnych, w tym rowów, wymaga uzyskania pozwolenia

			mińska oraz w zakresie uwag w pkt. 7, 8, 10 cały obszar planu miejsco-wego					wodnoprawnego. Uwagi dotyczące działki ew. nr 2/1: 1. Brak zgody na poszerzenie 1KDL – **uwaga nieuwzględniona, bezprzedmiotowa**, droga stanowi główną oś komunikacyjną we wsi, stanowi jedyny łącznik między wsią a miejscowościami sąsiednimi, pełni bardzo ważną rolę w obsłudze komunikacyjnej działek. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy przewidziano rozwój terenów inwestycyjnych w tej części gminy. W związku z powyższym celem zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i bezpieczeństwa użytkowników uznano za niezbędne poszerzenie ww. drogi. 2. Usunąć szpaler drzew – **uwaga nieuwzględniona**, obszar planu miejscowego jest położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który obejmuje tereny wyróżniające się krajobrazowo o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełniące funkcje korytarzy ekologicznych. Mając na uwagę wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe za zasadne uznano realizację ww. szpalerów drzew wpisujących się w okoliczny krajobraz. <u>Uwagi pozostałe:</u> 3. Uwzględnić system melioracyjny zgodnie z zał. nr 3 do studium, droga 2KDD została zaprojektowana w linii rowu, co uniemożliwi odprowadzanie wód z terenów 2MNW, 3MNW – **uwaga nieuwzględniona, bezzasadna**, plan miejscowy nie ustala likwidacji rowów, zasady prowadzenia prac związanych z rowami regulują przepisy odrębne, zgodnie z art. 389 ustawy Prawo wodne, wykonanie lub likwidacja urządzeń wodnych, w tym rowów, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, ponadto część dróg publicznych mogą stanowić również urządzenia odwadniające teren. 4. Ustalić front działki na poziomie 14 m – **uwaga nieuwzględniona**, brak uzasadnienia do ustalania tak wąskiego frontu działki, mając na uwadze istniejące duże powierzchniowo działki oraz planowaną zabudowę w formie wolnostojącej. 5. Likwidacja drogi 2KDD w działce 2/2, wskazano nowy przebieg drogi – **uwaga nieuwzględniona**, realizacja drogi jest niezbędna, aby zapewnić działkom budowlanym dostęp do drogi publicznej, jej przebieg jest optymalny - na jej realizację wzięto pas terenu o szerokości jedynie 4 m z działki ew. nr 2/2 z uwagi na jej głębokość, przez co uwzględniono lokalne uwarunkowania, natomiast zaproponowany nowy przebieg drogi jest nieuzasadniony ekonomicznie - jest znacznie dłuższy, nie służy obsłudze działek budowlanych po obu jej stronach, ponieważ w znacznej części biegłaby wzdłuż lasu. 6. Sprzeciw wobec likwidacji rowów R-D-3, R-D – **uwaga nieuwzględniona**, **bezzasadna**, plan miejscowy nie ustala likwidacji rowów, zasady prowadzenia prac związanych z rowami regulują przepisy odrębne, zgodnie z art. 389 ustawy Prawo wodne, wykonanie lub likwidacja urządzeń wodnych, w tym rowów, wymaga uzyskania

								pozwolenia wodnoprawnego.
10.	10.07.2025	zanonimizowano	Działki ewid. nr 2/2, 3, 475, sołectwo Wólka Radzymińska, w zakresie uwagi w pkt 6 cały obszar planu miejscowego		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**	1. Likwidacja 2KDD na odcinku dz. ew. 2/2 i 3 – **uwaga nieuwzględniona**. 2. Plac do zawracania na końcu drogi ozn. 2KDD, zaproponowano inny przebieg drogi – **uwaga nieuwzględniona**. Uwagi nieuwzględnione, realizacja ww. drogi jest niezbędna, aby zapewnić działkom budowlanym dostęp do drogi publicznej, jej przebieg jest optymalny - na jej realizację wzięto pas terenu o szerokości jedynie 4 m z działki ew. nr 2/2 z uwagi na jej głębokość, przez co uwzględniono lokalne uwarunkowania, natomiast zaproponowany, nowy przebieg drogi jest nieuzasadniony ekonomicznie, jest znacznie dłuższy i nie służy obsłudze działek budowlanych po obu jej stronach, ponieważ w znacznej części biegłby wzdłuż lasu. 3. Brak zgody na poszerzenie drogi ozn. 1KDL na działach prywatnych, ustalenie linii zabudowy w odległości 4 m od drogi oznaczonej 1KDL – **uwaga nieuwzględniona**, przedmiotowa droga stanowi główną oś komunikacyjną we wsi, stanowi jedyny łącznik między wsią a miejscowościami sąsiednimi, pełni bardzo ważną rolę w obsłudze komunikacyjnej działek. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy przewidziano rozwój terenów inwestycyjnych w tej części gminy. W związku z powyższym celem zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i bezpieczeństwa użytkowników uznano za niezbędne poszerzenie ww. drogi. Nie zmieniono także ustalonej linii zabudowy, zasadnym jest odsunięcie miejsca posadowienia budynków od drogi klasy lokalnej. Ustalenie to kontynuuje regulacje określone w akcie planistycznym obowiązującym na działkach sąsiadujących (w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Wólka Radzymińska - od południowej granicy wsi do terenów w rejonie linii kolejowej, w gminie Nieporęt - część A). 4. Sprzeciw wobec likwidacji rowów R-D-3, R-D – **uwaga nieuwzględniona, bezzasadna**, plan miejscowy nie ustala likwidacji rowów, zasady prowadzenia prac związanych z rowami regulują przepisy odrębne, zgodnie z art. 389 ustawy Prawo wodne, wykonanie lub likwidacja urządzeń wodnych, w tym rowów, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. 5. Uwzględnić system melioracyjny zgodnie z zał. nr 3 do studium – **uwaga nieuwzględniona, bezzasadna**, plan miejscowy nie ustala likwidacji rowów, zasady prowadzenia prac związanych z rowami regulują przepisy odrębne, zgodnie z art. 389 ustawy Prawo wodne, wykonanie lub likwidacja urządzeń wodnych, w tym rowów, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*7*	*8*	*9*	*10*
1.	26.12. 2025 r.	zanonimizowano	działki ewidencyjne nr 475, 1/8, 2/2, 3, teren ozn. nr i sym. 1KDD, 2KDD, Wólka Radzymińska		**uwaga nieuwzględniona**		**uwaga nieuwzględniona**	Plan miejscowy zmienia przeznaczenie dotychczasowych gruntów rolnych na tereny budowlane, głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiana ta wymagała wprowadzenia nowych rozwiązań komunikacyjnych. Dostęp do drogi publicznej dla działki ewid. nr 475 zapewniono poprzez projektowaną drogę ozn. nr i sym. 2KDD, co uznaje się za wystarczające dla skomunikowania przedmiotowej działki, zatem nie ma uzasadnienia do przedłużenia drogi ozn. nr i sym. 1KDD. Należy również podkreślić, że plan miejscowy nie ingeruje w ustanowione służebności przejazdu, w związku z czym uwagę uznaje się za bezzasadną. Uwaga w zakresie przesunięcia drogi ozn. nr i sym. 2KDD również nie może zostać uwzględniona. Ustalony jej przebieg uznaje się za optymalny, zachowuje on zasadę proporcjonalności, tj. na jej realizację wzięto pas terenu o szerokości 4 m z działki ewid. nr 2/2 i 6 m z działki ewid. nr 3 z uwagi na ich różną głębokość, co uwzględnia lokalne uwarunkowania rozwoju tego terenu. Działka ewid. nr 2/2 jest długa, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w planie miejscowym może zostać podzielona na wiele działek, w związku z czym niezależnie od wydzielania kwestionowanej drogi publicznej czy nie i tak wymagałaby wyznaczania terenu komunikacji. Mając na uwadze powyższe wydzielono drogę ozn. nr i sym. 2KDD, której realizacja jest konieczna dla zapewniania dostępu do drogi publicznej działek budowlanych. Stanowi ona szkielet układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym.
2.	29.12. 2025 r.	zanonimizowano	działki ewidencyjne nr 475, 1/8, 2/2, 3, teren ozn. nr i sym. 1KDD, 2KDD, Wólka Radzymińska		**uwaga nieuwzględniona**		**uwaga nieuwzględniona**	Plan miejscowy zmienia przeznaczenie dotychczasowych gruntów rolnych na tereny budowlane, głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiana ta wymagała wprowadzenia nowych rozwiązań komunikacyjnych. Dostęp do drogi publicznej dla działki ewid. nr 475 zapewniono poprzez projektowaną drogę ozn. nr i sym. 2KDD, co uznaje się za wystraczające dla skomunikowania przedmiotowej działki, zatem nie ma uzasadnienia do przedłużenia drogi ozn. nr i sym. 1KDD. Należy również podkreślić, że plan miejscowy nie ingeruje w ustanowione służebności przejazdu, w związku z czym uwagę uznaje się za bezzasadną. Uwaga w zakresie przesunięcia drogi ozn. nr i sym. 2KDD również nie może zostać uwzględniona. Ustalony jej przebieg uznaje się za optymalny, zachowuje on zasadę proporcjonalności, tj. na jej realizację wzięto pas terenu o szerokości 4 m z działki ewid. nr 2/2 i 6 m z działki ewid. nr 3 z uwagi na ich różną głębokość, co uwzględnia lokalne uwarunkowania rozwoju tego terenu. Działka ewid. nr 2/2 jest długa, zgodnie z dopuszczeniem

								zawartym w planie miejscowym może zostać podzielona na wiele działek, w związku z czym niezależnie od wydzielania kwestionowanej drogi publicznej czy nie i tak wymagałaby wyznaczania terenu komunikacji. Mając na uwadze powyższe wydzielono drogę ozn. nr i symbolem 2KDD, której realizacja jest konieczna dla zapewniania dostępu do drogi publicznej działek budowlanych. Stanowi ona szkielet układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym.
3.	29.12. 2025 r.	zanoni-mizowano	działki ewiden-cyjne nr 475, 1/8, 2/2, 3, teren ozn. nr i sym. 1KDD, 2KDD, Wólka Radzy-mińska		**uwaga nieuwzglę-dniona**		**uwaga nieuwzglę-dniona**	Plan miejscowy zmienia przeznaczenie dotychczasowych gruntów rolnych na tereny budowlane, głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiana ta wymagała wprowadzenia nowych rozwiązań komunikacyjnych. Dostęp do drogi publicznej dla działki ewid. nr 475 zapewniono poprzez projektowaną drogę ozn. nr i sym. 2KDD, co uznaje się za wystraczające dla skomunikowania przedmiotowej działki, zatem nie ma uzasadnienia do przedłużenia drogi oznaczonej nr i symbolem 1KDD. Należy również podkreślić, że plan miejscowy nie ingeruje w ustanowione służebności przejazdu, w związku z czym uwagę uznaje się za bezzasadną. Uwaga w zakresie przesunięcia drogi ozn. nr i symbolem 2KDD również nie może zostać uwzględniona. Ustalony jej przebieg uznaje się za optymalny, zachowuje on zasadę proporcjonalności, tj. na jej realizację wzięto pas terenu o szerokości 4 m z działki ewid. nr 2/2 i 6 m z działki ewid. nr 3 z uwagi na ich różną głębokość, co uwzględnia lokalne uwarunkowania rozwoju tego terenu. Działka ewid. nr 2/2 jest długa, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w planie miejscowym może zostać podzielona na wiele działek, w związku z czym niezależnie od wydzielania kwestionowanej drogi publicznej czy nie, i tak wymagałaby wyznaczania terenu komunikacji. Mając na uwadze powyższe wydzielono drogę ozn. nr i symbolu 2KDD, której realizacja jest konieczna dla zapewniania dostępu do drogi publicznej działek budowlanych. Stanowi ona szkielet układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym.

§ 3. Do projektu planu, wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie złożono żadnych uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/114/2026

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 30 lipca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) .) i w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wólka Radzymińska - od północnej granicy wsi do rejonu linii kolejowej, w gminie Nieporęt, Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) gminne drogi, ulice oraz organizację ruchu drogowego;

2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 739), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43, z późn. zm.).

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/114/2026

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 30 lipca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę