DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 września 2026 r.

Poz. 9209

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 24.09.2026 10:24:21

UCHWAŁA NR XXXVI/115/2026
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 30 lipca 2026 r.

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

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

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

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

2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

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

4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Część graficzna planu zawiera:

1) granicę obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) odległość w metrach;

5) strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;

6) strefę zieleni;

7) obszar przestrzeni publicznej;

8) powiązanie piesze;

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

10) granicę złoża (wody termalne) Jachranka 20010 WT;

11) granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

12) Niebieski Szlak Rowerowy - Trasa Liwiecka, Żółty Rowerowy Szlak Nieporęcki, nazwy ulic, granicę administracyjną sołectwa, obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciw powodziowego, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) jako oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniem planu.

§ 3. 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 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) **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;

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

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

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

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia poszczególnych terenów:

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

2) teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji – **UT-UG-US**;

3) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;

4) teren drogi lokalnej – **KDL**;

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

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

7) teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub wód powierzchniowych śródlądowych –**KWS-WS**;

8) teren lasu **– L**;

9) teren zieleni urządzonej – **ZP**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **KWS-WS** jako granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** wzdłuż Jeziora Zegrzyńskiego, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzna planu;

3) zasady realizacji dachów oraz elewacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi części tekstowej planu.

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

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

1) zakazuje się:

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

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

- dróg publicznych, wodnych i związanych z nimi urządzeń dopuszczonych planem,
- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
- zabudowy wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą dopuszczoną na terenach oznaczonych symbolem **UT-UG-US**;

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

a) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,

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

3) ustala się ochronę przed hałasem poprzez:

a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **MNW** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **ZP** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;

4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

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

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

5) ustala się realizację strefy zieleni, o której mowa w § 11 ust. 1 uchwały.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) tereny oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL**, **KPP**, **KWS-WS**, dla których:

a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

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

2) teren oznaczony symbolem **ZP**, dla którego:

a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych z wyjątkiem:

- obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym, w szczególności: scen, obiektów i urządzeń wystawowych, rekreacyjnych, rozrywkowych, dydaktycznych,

- sezonowych ogródków gastronomicznych, o wysokości do 3,5 m, pod warunkiem, że ich lokalizacja związana będzie z funkcjonującym obiektem gastronomicznym posiadającym zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości, przy czym dopuszcza się zadaszenie części konsumpcyjnej wyłącznie w formie parasoli,

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

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

1) nakazuje się wyposażenie w niezbędne urządzenia o ujednoliconej formie architektonicznej, kolorystyce i rodzaju użytego materiału w obrębie poszczególnych typów urządzeń;

2) ustala się realizację powiązania pieszego zgodnie z częścią graficzną planu;

3) zakazuj się lokalizowania miejsc postojowych oraz zagospodarowania terenu związanego z ruchem pojazdów samochodowych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi części tekstowej planu;

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

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

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

- dla obiektów sportu i rekreacji 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 35 użytkowników jednocześnie, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt,
- dla gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt,
- dla hoteli, moteli, pensjonatów, domów wycieczkowych minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 łóżek, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt,
- dla pozostałych funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy,

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

c) należy realizować potrzeby parkingowe w obszarze tej samej działki budowlanej,

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

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

§ 9. 1. Wskazuje się, że większość obszaru planu zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a pozostały obszar planu w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.2ndW Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w tym w strefach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych. 3rdWskazuje się, że cały obszar planu jest położony w obszarze górniczym Jachranka i terenie górniczym Jachranka. 4th Wskazuje się, że większość obszaru planu zgodnie z częścią graficzną planu jest położona w granicach złoża (wody termalne) Jachranka 20010 WT.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

a) **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** – 750 m^2,

b) **1UT-UG-US** – 5000 m^2,

c) **2UT-UG-US** – 700 m^2,

d) **3UT-UG-US** – 3000 m^2,

e) **1ZP** – 8000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami i numeracją:

a) **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** – 20 m,

b) **1UT-UG-US** – 100 m,

c) **2UT-UG-US** – 40 m,

d) **3UT-UG-US** – 100 m,

e) **1ZP** – 5 m;

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

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

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

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

1) nakaz jej zagospodarowania kompozycją zieleni składającą się z drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) zakaz realizacji budynków, parkingów;

3) dopuszczenie realizacji utwardzeń o nieprzekraczanym udziale wynoszącym maksymalnie 20% powierzchni wyznaczonej strefy.

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

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) układ komunikacyjny w obszarze planu składa się z:

a) śródlądowej drogi wodnej (Jezioro Zegrzyńskie) obejmującej tereny oznaczone symbolem **KWS-WS**,

b) terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ** stanowiącej połączenie komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym, łączącej obszar opracowania z centrum gminy Nieporęt, gminą Radzymin oraz zapewniającej obsługę komunikacyjną działek budowlanych,

c) terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** stanowiącej ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym i zapewniającej obsługę komunikacyjną działek budowlanych,

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

e) terenu komunikacji pieszej oznaczonej symbolem **KPP** stanowiącego publiczne połączenie piesze oraz element infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej;

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

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

b) dojazdy bez przejazdu, które zapewniają dostęp do drogi publicznej dla więcej niż 4 działek budowlanych należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-UG-US minimalny plac do zawracania ma wynosić 20 m na 20 m,

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

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

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

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

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

2) zaopatrzenie w wodę:

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

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

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

3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

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

b) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1UT-UG-US dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, biologicznych oczyszczalni ścieków w granicach działek budowlanych,

c) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 90 mm;

4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:

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

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

c) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 110 mm;

5) zaopatrzenie w gaz:

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

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

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

6) zaopatrzenie w ciepło – ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, przy czym:

a) dopuszcza się stosowanie wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,

b) dopuszcza się stosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego będących urządzeniami innymi niż wolnostojące,

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

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

b) dopuszcza się stosowanie wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,

c) dopuszcza się stosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego będących urządzeniami innymi niż wolnostojące,

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

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

8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

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

b) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami:

- **MNW** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,

- **UT-UG-US** o maksymalnej wysokości do 28 m od poziomu terenu;

9) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej – wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów – na każdym terenie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami L, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie uniemożliwiła zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem KWS-WS dopuszcza się wyłącznie obiekty i urządzenia, o których mowa w § 23 pkt 2;

10) dopuszcza się realizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej na każdym terenie przeznaczonym pod zabudowę, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami KWS-WS, ZP, L, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej i w taki sposób, aby ich lokalizacja nie uniemożliwiła zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie, przy czym dla takich obiektów kubaturowych ustala się:

a) maksymalną wysokość obiektów – 6 m,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m^2,

c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12.

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

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

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

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%%,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09,

h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,

- pozostałych obiektów – 6 m,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
- budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego,
- ustala się zastosowanie jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, paneli plastikowych lub metalowych oraz odpadami ceramicznymi,

l) dachy:

- ustala się geometrię dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – główne połacie dachu w formie dwuspadowej lub wielospadowej o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- ustala się geometrię dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
- ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

m) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 750 m^2,

n) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 3 uchwały,

o) zagospodarowanie z uwzględnianiem warunków określonych w § 11 ust. 2 uchwały,

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

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

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

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

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

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w ramach usług turystyki dopuszcza się obiekty hotelarskie wraz z obiektami i zagospodarowaniem towarzyszącym,

b) w ramach usług gastronomii, usług sportu i rekreacji dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie towarzyszące,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 17,5 m,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,

j) elewacje:

- ustala się zastosowanie jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, paneli plastikowych lub metalowych oraz odpadami ceramicznymi,

k) dachy:

- ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

l) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m^2,

m) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 3 uchwały,

n) ustala się realizację strefy zieleni z uwzględnianiem warunków z § 11 ust. 1,

o) ustala się realizację powiązania pieszego zgodnie z częścią graficzną planu;

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

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

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

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

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w ramach usług turystyki dopuszcza się obiekty hotelarskie wraz z obiektami i zagospodarowaniem towarzyszącym,

b) w ramach usług gastronomii, usług sportu i rekreacji dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie towarzyszące,

c) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków zgodnie z częścią graficzną planu,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,

j) elewacje:

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

- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, paneli plastikowych lub metalowych oraz odpadami ceramicznymi,

k) dachy:

- ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

l) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m^2,

m) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 3 uchwały;

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

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

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

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

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w ramach usług turystyki dopuszcza się obiekty hotelarskie wraz z obiektami i zagospodarowaniem towarzyszącym,

b) w ramach usług gastronomii, usług sportu i rekreacji dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie towarzyszące,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,

j) elewacje:

- ustala się zastosowanie jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, paneli plastikowych lub metalowych oraz odpadami ceramicznymi,

k) dachy:

- ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

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

l) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m^2,

m) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 3 uchwały;

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

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – do 23,5 m zgodnie z częścią graficzną planu,

b) ustala się realizację drogi dla rowerów w liniach rozgraniczających drogi,

c) obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 11,3 m do 21,2 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,

b) ustala się realizację drogi dla rowerów w liniach rozgraniczających drogi,

c) obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m oraz lokalne zmiany szerokości w rejonie skrzyżowań/zakrętów zgodnie z częścią graficzną planu,

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

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszej;

2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających do 3,1 m zgodnie z częścią graficzną planu;

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem sytuowania niekubaturowych obiektów i urządzeń związanych z transportem wodnym, a także urządzeń wodnych,

b) dopuszcza wyposażenie terenu w pomosty, mola, przystanie wodne, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z funkcją śródlądowej drogi wodnej.

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

1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się realizację powiązania pieszego zgodnie z częścią graficzną planu,

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, takich jak siłownia plenerowa, plac zabaw, miejsca odpoczynku, trasy piesze, rowerowe,

c) zakazuje się lokalizacji budynków,

d) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 8000 m^2;

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

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

Rozdział 14.
Postanowienia końcowe

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

2. Uchwała 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

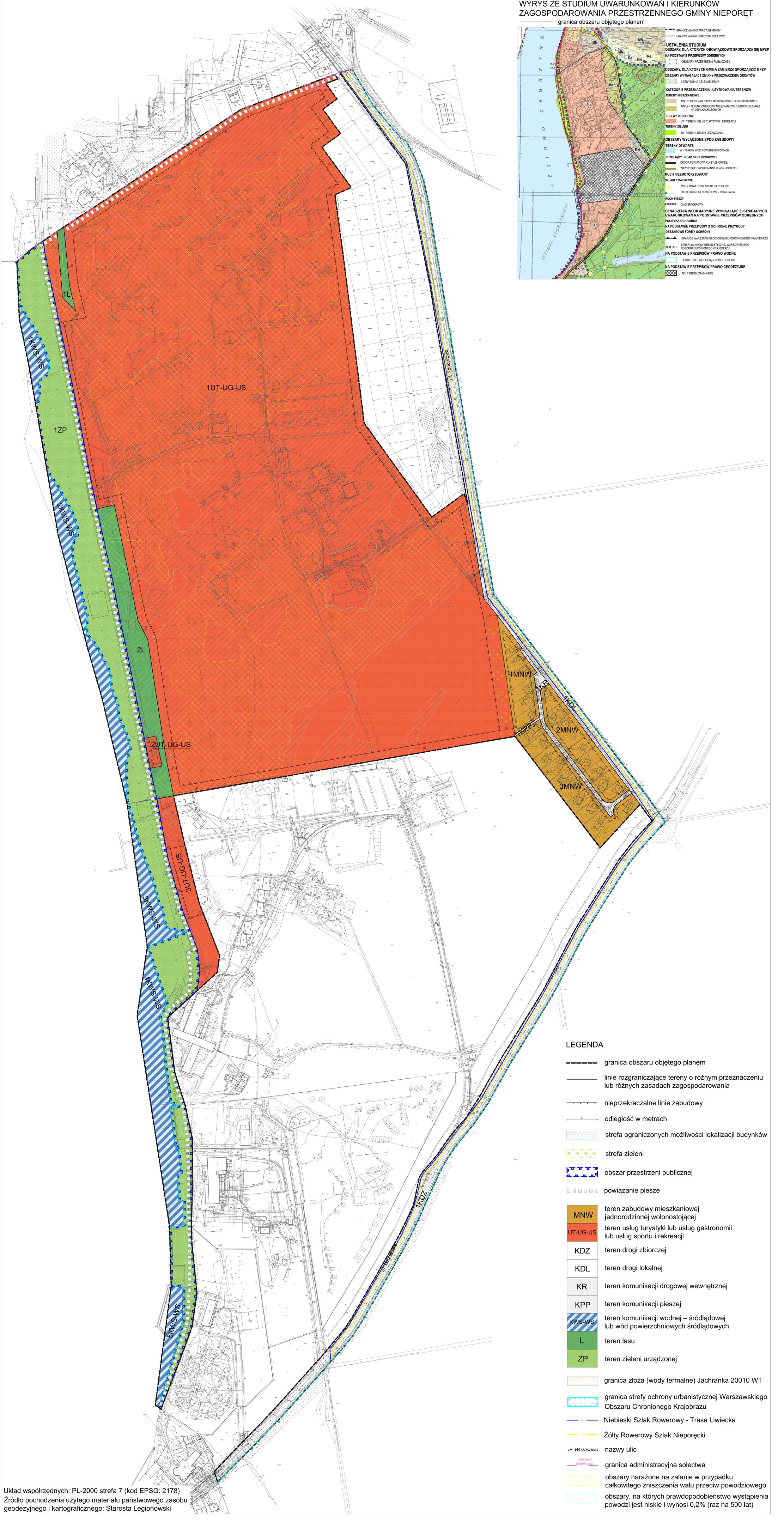
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU SOŁECTWA BIAŁOBRZEGI - REJON OŚRODKÓW WYPOCZYNKOWYCH, W GMINIE NIEPORĘT”

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVI/115/2026 RADY GMINY NIEPORĘT Z DNIA 30 LIPCA 2026 R.

SKALA 1:1000

10 25 50 100 m

N



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPORĘT

granica obszaru objętego planem

GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
GRANICE ADMINISTRACYJNE SOŁECTW
USTALENIA STUDIUM
OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWO SPORZĄDZA SIĘ MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW
LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE
KATEGORIE PRZEZNACZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
TERENY MIESZKANIOWE
MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNLz - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DZIAŁKACH LEŚNYCH
TERENY USŁUGOWE
UT - TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
TERENY ZIELENI
ZU - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
OBSZARY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY
WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
ISTNIEJĄCY UKŁAD SIECI DROGOWEJ
DROGA POWIATOWA KLASY ZBIORCZEJ
WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE KLASY LOKALNEJ
RUCH NIEZMOTORYZOWANY
SZLAKI ROWEROWE
ŻÓŁTY ROWEROWY SZLAK NIEPORĘCKI
NIEBIESKI SZLAK ROWEROWY - Trasa Liwecka
RUCH PIESZY
CIĄG SPACEROWY
OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
POLITYKA OCHRONNA
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY
OBSZAROWE FORMY OCHRONY
GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA WODNEGO
POŚREDNIEJ WODOCIĄGU PÓŁNOCNEGO
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA GEODEZYJNEGO
TZ - TERENY ZAMKNIĘTE

LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 40 odległość w metrach
- strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków
- strefa zieleni
- obszar przestrzeni publicznej
- powiązanie piesze
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolonostojącej
- UT-UG-US teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDL teren drogi lokalnej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP teren komunikacji pieszej
- 4WS-WG teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub wód powierzchniowych śródlądowych
- L teren lasu
- ZP teren zieleni urządzonej
- granica złoża (wody termalne) Jachranka 20010 WT
- granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Niebieski Szlak Rowerowy - Trasa Liwiecka
- Żółty Rowerowy Szlak Nieporęcki
- *ul. Wczasowa* nazwy ulic
- *sołectwo Białobrzegi* granica administracyjna sołectwa
- obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciw powodziowego
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)

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/115/2026
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 30 lipca 2026 roku

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 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.	10.07. 2025 r.	zanonimizowano	cały projekt planu miejscowego	Uwaga w części nr: 16, 17, 19 – uwzględniona	Uwaga w części nr: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15 – **nieuwzględniona.** Uwaga w części nr:		Uwaga w części nr: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19 – **nieuwzględniona.** Uwaga w części nr:	**Uwaga w części nr 1** *[przeznaczenie terenu 3L wyznaczonego w planie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą MNW z zachowaniem udziału powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%, zgodnie z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z istniejącą parcelacją na działki]* **– uwaga nieuwzględniona**, zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków obszar objęty uwagą stanowi grunt leśny, realizacja wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt (zwanym dalej studium) w zakresie wskazanej polityki przestrzennej wymagała dla gruntów leśnych uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczania na cele nieleśne. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) wystąpienie o taką zgodę

					11, 18 – **częściowo nieuwzględniona**.		11, 18 – **częściowo nieuwzględniona.**	przygotowuje się w toku procedury sporządzania planu miejscowego, a nie studium. Wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne opracowano, niemniej jednak Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 11/2025 z dnia 12 lutego 2025 r. odmówił udzielenia takiej zgody. Grunty leśne, dla których nie wyrażono zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne, w wyłożonym do publicznego wglądu planie miejscowym zostały wskazane jako lasy, co dopuszcza studium; **Uwaga w części nr 3** *[przeznaczenie północno-wschodniej części terenu 1UT-UG-US, obejmującej wydzielone działki ewidencyjne o numerach 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 74/11, 74/12, 74/16, 74/20 oraz cz. 74/66, które obecnie nie stanowią użytku leśnego, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą MNW zgodnego z przeznaczeniem MN/Ls określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego]* **– uwaga nieuwzględniona**, zgodnie ze studium wnioskowane działki oznaczono jako teren o symbolu UT, natomiast ozn. o sym. MN/Ls w studium zostało definiowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. Jak słusznie zauważono w piśmie działki objęte uwagą, nie stanowią działek leśnych w związku z powyższym nie można przyjąć, że ozn. terenu sym. MN/Ls może ich dotyczyć. W tym przypadku nie ma uzasadnienia do korekty zasięgu poszczególnych terenów wskazanych w studium; **Uwaga w części nr 4** *[rozszerzenie przeznaczenia terenu 1UT-UG-US, określonego w §17 pkt 1 obejmującego funkcje usług turystyki (UT), usług gastronomii (UG) lub usług sportu i rekreacji (US), o funkcje kategorii podstawowej lub uzupełniającej z zakresu: usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), usług edukacji (UO), usług kultury i rozrywki (UK)]* **– uwaga nieuwzględniona**, plan miejscowy ustala katalog możliwych do realizacji usług zgodnie z zapisami studium*;* **Uwaga w części nr 5** *[zmiana oznaczenia terenu na 1U]* **– nieuwzględniona**, wskazanie pełnego katalogu usług byłoby niezgodne ze studium; **Uwaga w części nr 6** *[dopuszczenie dla terenu 1UT-UG-US (docelowo terenu 1U) funkcji kategorii uzupełniającej (dodatkowej) obejmującej klasy: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej]* **– uwaga nieuwzględniona**, wskazanie funkcji mieszkaniowej na wnioskowanym terenie byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Dokument ten jedynie dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej od strony dróg, jako zabudowę uzupełniającą. Podczas gdy na omawianym terenie studium wskazuje tylko jedną drogę, tj. ul. Spacerową, wzdłuż której w planie

								miejscowym zachowano istniejącą zabudowę, natomiast na realizację nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej zgody nie udzielił Marszałek Województwa. W związku z czym tereny te wskazano jako teren ozn. sym. 3L; **Uwaga w części nr 7** *[wskazanie, że przebieg wyznaczonego w planie ciągu pieszego ma charakter orientacyjny, a ciąg pieszy może być realizowany w miejscu innym niż wskazane, pod warunkiem zapewnienia warunków dla powiązania ul. Spacerowej z nabrzeżnym bulwarem spacerowym]* **– uwaga nieuwzględniona,** wskazane oznaczanie wskazuje jedynie powiązanie piesze, jego kierunek, plan miejscowy nie zakazuje lokalizacji ciągów pieszych na terenie ozn. sym. 1UT-UG-US, jego ustalania nie przesądzają o innych możliwych lokalizacjach pieszych; **Uwaga w części nr 8** *[określenie w §8 ust. 3 dotyczącym wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielolokalowej wskaźnika minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny. Ewentualnie wskaźnika minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku lokali większych niż 60 m ^{2} - minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny]* **– uwaga nieuwzględniona**, zaproponowane wskaźniki parkingowe są niezgodne z wytycznymi polityki parkingowej ustalonymi w studium, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, należy podkreślić, że plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji funkcji mieszkalnych innych niż jednorodzinna (tereny dopuszczające taką funkcję ozn. sym. 1MNW, 2MNW, 3MNW); **Uwaga w części nr 9** *[w §10 ust. 1 dotyczącym zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wnioskujemy o określenie dla terenu 1U (obecnie w projekcie 1UT-UG-US) minimalnej powierzchni działki - 1500 m^2 oraz minimalnej szerokość frontu działki - 50 m]* **– uwaga nieuwzględniona**, brak uzasadnienia dla dopuszczenia wnioskowanego rozdrobnienia terenu w kontekście jego planowanego zagospodarowania (zgodnie z rozpatrzeniem wcześniejszym uwag nie dopuszczono na terenie objętym uwagą funkcji mieszkalnych), ustalona powierzchnia minimalna nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 5000 m^2 i szerokość frontu działki zostały wskazane w sposób optymalny, dostosowano ją do planowanych w planie miejscowym przeznaczeń terenu oraz wzięto pod uwagę dużą powierzchnię tego terenu, wynoszącą powyżej 40 ha i duże powierzchniowo, aktualne wydzielenia geodezyjne. (Po pierwszym wyłożeniu projektu planu Wójt Gminy Nieporęt zachował wcześniej przyjęty parametr minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 3000 m^2. Jednakże w związku z koniecznością

								uwzględnienia stanowiska Zarządu Województwa Mazowieckiego, wyrażonego w ramach uzgodnienia projektu planu w zakresie zgodności z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym, w ostatecznej wersji planu nie było możliwe utrzymanie pierwotnie przyjętego rozwiązania - parametr ten został zmieniony na 5000 m²; **Uwaga w części nr 10** *[wykreślenie zawartego w §12 ust. 1 pkt 2 lit b warunku, że „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”]* **– uwaga nieuwzględniona**, aczkolwiek mając na uwadze dopuszczone funkcje na terenie ozn. sym. 1UT-UG-US zmieniono zapis na: dojazdy bez przejazdu, które zapewniają dostęp do drogi publicznej dla więcej niż 4 działek budowlanych należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m; **Uwaga w części nr 11** *[w §13 ust. 3 wnioskujemy o dopuszczenie realizacji lokalnych obiektów i urządzeń przeznaczonych do oczyszczania lub podczyszczania ścieków, np. lokalnych biologicznych oczyszczalni ścieków towarzyszących zabudowie i pozwalających na zagospodarowanie części wód odprowadzonych z budynków lub terenów]* **– uwaga częściowo uwzględniona**, dopuszczono w planie miejscowym inne rozwiązania. **Uwaga w części nr 12** *[w §13 ust. 6 wnioskujemy o uwzględnienie zaopatrzenia w ciepło zarówno z indywidulanych źródeł ciepła, jak również z sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej lub zbiorników gazowych. Jednocześnie wnosimy, aby ustalenia planu nie ograniczały możliwości zaopatrzenia w ciepło lub energię z odnawialnych źródeł energii innych niż kolektory słoneczne]* **– uwaga nieuwzględniona**, regulacje zawarte w § 13 ust. 1 pkt 6 lit. a tiret pierwsze i drugie ustalają warunki i zasady realizacji dopuszczonych w planie miejscowym odnawialnych źródeł energii, nie ograniczając tym samym stosowania innych indywidualnych źródła ciepła; **Uwaga w części nr 14** *[w §13 ust. 9 wnioskujemy o usunięcie zapisu „z wyjątkiem terenów L”, tak aby możliwa była realizacja połączenia sieci infrastruktury technicznej pomiędzy terenem 1U (obecnie w projekcie 1UT-UG-US) a ul. Spacerową poprzez tereny obecnie zalesione. Przy obecnym zapisie na znacznym odcinku nie będzie można takich połączeń zrealizować]* **– uwaga nieuwzględniona**, realizacja infrastruktury technicznej na terenach lasów wymaga uzyskania zgody na

								zmianę przeznaczania gruntów leśnych na takie cele, właściwy organ odmówił udzielania takiej zgody, o czym mowa powyżej; **Uwaga w części nr 15** *[dla terenu 1U (obecnie w projekcie 1UT-UG-US) wnosimy o zmianę obecnego zapisu §17 ust. 2 pkt a i b na zapis „w ramach realizacji obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub przeznaczeniu dopuszczalnym dopuszcza się realizację obiektów i zagospodarowania towarzyszącego"]* **– uwaga nieuwzględniona**, plan miejscowy dopuszcza obiekty hotelarskie, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych są to również inne obiekty niż hotele, np. motele, pensjonaty, itp., natomiast studium nie dopuszcza na tym terenie usług zdrowia, w związku z czym w planie miejscowym również ich nie dopuszczono; **Uwaga nr 16** *[dla terenu 1U (w projekcie 1UT-UG-US) wnosimy o określenie wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 50%]* – **uwaga nieuwzględniona**, należy podkreślić, że uwaga została pierwotnie uwzględniona przez Wójta Gminy Nieporęt, tj. w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Jednakże w związku z koniecznością uwzględnienia stanowiska Zarządu Województwa Mazowieckiego, wyrażonego w ramach uzgodnienia projektu planu w zakresie zgodności z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym, w ostatecznej wersji planu nie było możliwe utrzymanie pierwotnie przyjętego rozwiązania; **Uwaga nr 17** *[poparcie ustalonego wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy – 30%]* – **uwaga nieuwzględniona**, należy podkreślić, że uwaga została pierwotnie uwzględniona przez Wójta Gminy Nieporęt, tj. w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Jednakże w związku z koniecznością uwzględnienia stanowiska Zarządu Województwa Mazowieckiego, wyrażonego w ramach uzgodnienia projektu planu w zakresie zgodności z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym, w ostatecznej wersji planu nie było możliwe utrzymanie pierwotnie przyjętego rozwiązania; **Uwaga w części nr 18** *[dla terenu 1U (obecnie w projekcie 1UT-UG-US) wnosimy o określenie wskaźników maksymalnej wysokości zabudowy:* *- dla zabudowy usługowej lub zamieszkania zbiorowego - nie więcej niż 19 m;* *- z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 13 m oraz nie więcej niż 4 kondygnacje]* – **uwaga częściowo uwzględniona**, zwiększono maksymalną

								wysokość zabudowy do 17,5 m, co koresponduje z ustalonymi parametrami dla obszarów o podobnych funkcjach w sąsiedztwie obszaru procedowanego planu miejscowego, wyższa zabudowa mogłaby dysharmonizować z otoczeniem, zaznaczam również, że plan miejscowy nie dopuszcza na wskazanym terenie zabudowy mieszkaniowej; **Uwaga nr 19** *[poparcie ustalonego wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 1,5]* – **uwaga nieuwzględniona**, należy podkreślić, że uwaga została pierwotnie uwzględniona przez Wójta Gminy Nieporęt, tj. w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Jednakże w związku z koniecznością uwzględnienia stanowiska Zarządu Województwa Mazowieckiego, wyrażonego w ramach uzgodnienia projektu planu w zakresie zgodności z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym, w ostatecznej wersji planu nie było możliwe utrzymanie pierwotnie przyjętego rozwiązania.

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

§ 3. Rada Gminy Nieporęt uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Nieporęt, złożone do trzeciego wyłożenia 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.	25.06.2026	zanonimizowano	tereny ozn.sym.		**uwaga nieuwzględniona**		**uwaga nieuwzględniona**	Wyjaśnienia do uwag szczegółowych: **1. Maksymalna wysokość zabudowy 17,5 m dla 1UT-UG-US - § 16 pkt 2 lit. h projektu uchwały - uwaga nieuwzględniona.**

			UT-UG-US					Maksymalna wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-UG-US została ustalona w oparciu o przeprowadzone analizy urbanistyczne i środowiskowe, z uwzględnieniem planowanej funkcji terenu, istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz zasad kształtowania zabudowy obowiązujących na obszarze rejonu Jeziora Zegrzyńskiego. Przyjęty parametr odpowiada wysokościom ustalanym dla terenów o analogicznej funkcji i odobnych uwarunkowaniach, zapewniając spójność rozwiązań planistycznych na obszarach przeznaczonych pod usługi turystyki, usługi oraz sport i rekreację. Jednocześnie należy wskazać, że teren oznaczony symbolem 1UT-UG-US charakteryzuje się odmiennymi uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego niż tereny 2UT-UG-US i 3UT-UG-US, w szczególności w zakresie istniejącego zagospodarowania, geometrii nieruchomości oraz możliwości ich zabudowy. Z tego względu parametry zabudowy, w tym maksymalna wysokość budynków, zostały określone indywidualnie dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Za niezasadne należy uznać porównywanie przez składającego uwagę parametrów wysokości zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MNW) z parametrami ustalonymi dla terenów usług turystyki (UT- G-US). Są to tereny o odmiennym przeznaczeniu, dla których obowiązują różne wymagania funkcjonalne i przestrzenne, a ustalenia planu zostały poprzedzone odrębnymi analizami urbanistycznymi. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że projekt planu przewiduje lokalizację zabudowy na terenie 1UT-UG-US w większej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż umożliwiały to ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący plan, przyjęty uchwałą Nr 115/XIII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r., nie wyznaczał bowiem linii zabudowy dla tego terenu, co dopuszczało sytuowanie obiektów znacznie bliżej zabudowy mieszkaniowej. Rozwiązania przyjęte w procedowanym planie zapewniają zatem wyższy poziom ochrony terenów mieszkaniowych, niż ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Dodatkowo projekt planu wyznacza od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej strefę zieleni o szerokości 20 m. W jej granicach ustalono obowiązek zagospodarowania terenu zielenią, w szczególności z wykorzystaniem drzew i krzewów dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, przy jednoczesnym wykluczeniu możliwości lokalizacji budynków. Rozwiązanie to stanowi dodatkowy element ograniczający potencjalne

								oddziaływanie zabudowy usługowej na sąsiednie tereny mieszkaniowe oraz wzmacnia ochronę walorów krajobrazowych. W konsekwencji brak jest podstaw do zmiany ustalonego parametru maksymalnej wysokości zabudowy. Przyjęte rozwiązanie wynika z przeprowadzonych analiz, uwzględnia specyfikę przedmiotowego terenu, pozostaje zgodne z zasadami ładu przestrzennego oraz realizuje kierunki rozwoju gminy, zapewniając jednocześnie właściwą ochronę terenów sąsiednich i walorów krajobrazowych obszaru Jeziora Zegrzyńskiego. **2. Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5 - § 16 pkt 2 lit. i projektu uchwały - uwaga nieuwzględniona**. Ustalona dla terenu 1UT-UG-US maksymalna liczba 5 kondygnacji nadziemnych pozostaje w bezpośrednim związku z określoną w projekcie planu maksymalną wysokością zabudowy. Parametry te zostały ustalone łącznie i wzajemnie się uzupełniają, zapewniając możliwość realizacji zabudowy odpowiadającej planowanej funkcji terenu, przy jednoczesnym zachowaniu kontroli nad jej gabarytami. Maksymalna wysokość zabudowy wynika z przeprowadzonych analiz urbanistycznych i środowiskowych oraz uwarunkowań przestrzennych, o których mowa w uwadze nr 1. Ponadto w bezpośrednim otoczeniu obszaru objętego planem występują już budynki o porównywalnej liczbie kondygnacji, co potwierdza, że przyjęty parametr nie stanowi rozwiązania obcego dla istniejącej struktury przestrzennej i pozostaje zgodny z charakterem zagospodarowania tej części gminy. Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że ustalenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych na poziomie 5 jest uzasadnione, zarówno z punktu widzenia planowanej funkcji terenu, jak i istniejących uwarunkowań urbanistycznych. Parametr ten pozostaje spójny z pozostałymi ustaleniami projektu planu, w szczególności z maksymalną wysokością zabudowy i nie narusza zasad ładu przestrzennego ani ochrony krajobrazu. **3. Skala zabudowy nieadekwatna do funkcji turystyki w obszarze leśnym chronionym – uwaga nieuwzględniona**. Przyjęte wskaźniki zostały określone z uwzględnieniem charakteru planowanej funkcji, istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz ograniczeń środowiskowych, o których mowa w uwadze nr 1. Parametry zabudowy ustalone dla terenów UT- UG- US odpowiadają charakterowi dopuszczonych funkcji m.in. z zakresu turystyki, są zgodne ze studium. Prawidłowość przyjętych rozwiązań potwierdzają stanowiska właściwych organów właściwych w sprawach ochrony środowiska, które uzgodniły i pozytywnie zaopiniowały projekt planu.

								4. Wymogi środowiskowe - ocena oddziaływania na środowisko i decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach – uwaga nieuwzględniona. Procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu został poddany wymaganym opiniom i uzgodnieniom właściwych organów administracji. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie dwukrotnie uzgodnił projekt planu bez uwag, a pismem znak WOOŚ-III.410.171.2025.JD.2 z dnia 8 października 2025 r. wydał pozytywną opinię bez uwag. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legionowie, pismem znak ZNS.7040.155.2025 z dnia 1 września 2025 r., również wydał pozytywną opinię bez uwag. Ponadto ustalenia projektu planu uwzględniają rekomendacje i wnioski wynikające z audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego, przyjętego uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. Prawidłowość przyjętych rozwiązań została potwierdzona pozytywnym uzgodnieniem projektu planu z Zarządem Województwa Mazowieckiego w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków wynikających z tego audytu. Zarówno prognoza oddziaływania na środowisko, jak i stanowiska właściwych organów potwierdzają, że ustalenia projektu planu nie będą powodowały znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym przyrodę, krajobraz, ludzi. Odnosząc się do postulatów dotyczących obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, należy wskazać, że plan miejscowy nie może zastępować procedur wynikających z przepisów odrębnych. Ewentualna realizacja konkretnych przedsięwzięć odbywają się na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa, natomiast obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest oceniany na etapie przygotowania konkretnej inwestycji. Wprowadzanie do planu miejscowego zapisów uzależniających jego obowiązywanie od uzyskania takich decyzji lub wykonania dodatkowych opracowań byłoby niezgodne z zakresem ustaleń planu miejscowego. Odnosząc się natomiast do postulatu sporządzenia odrębnej analizy zacienienia, należy wskazać, że wykonanie tego rodzaju opracowania wykracza poza zakres planu miejscowego. Zasady dotyczące nasłonecznienia i dopuszczalnego zacienienia reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych,

								jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto należy wskazać, że prognoza oddziaływania na środowisko została udostępniona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w toku procedury planistycznej zapewniono możliwość zapoznania się z jej treścią oraz składania uwag i wniosków. Tym samym zarzut dotyczący braku możliwości odniesienia się do ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko jest bezpodstawny. **5. Ochrona istniejącego drzewostanu i powierzchni biologicznie czynnej – uwaga nieuwzględniona.** Postulat sporządzenia dokumentacji dendrologicznej wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego. Kwestie związane z ochroną drzew oraz ewentualną ich wycinką regulują przepisy odrębne. Projekt planu zapewnia wysoki poziom ochrony terenów biologicznie czynnych poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, dzięki czemu przyjęte rozwiązania chronią istniejącą zieleń. Jednocześnie wskaźniki dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zostały określone w sposób bardziej restrykcyjny niż np. w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A., gdzie ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% (w procedowanym planie przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%). Prawidłowość przyjętych rozwiązań potwierdzają stanowiska właściwych organów w sprawach ochrony środowiska, które uzgodniły i pozytywnie zaopiniowały projekt planu. Podsumowując, przyjęte parametry pozostają zgodne z ww. studium oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i ochronę walorów krajobrazowych obszaru Jeziora Zegrzyńskiego. **6. Bezodpływowe zbiorniki na ścieki i przydomowe biologiczne oczyszczalnie ścieków - § 13 ust. 1 pkt 3 lit. b projektu uchwały – uwaga nieuwzględniona.**

								Ustalenia planu dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zostały opracowane z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz istniejących uwarunkowań rozwoju infrastruktury technicznej. W zakresie odprowadzania ścieków projekt planu dopuszcza różne rozwiązania, dostosowane do lokalnych uwarunkowań oraz możliwości technicznych, zapewniając elastyczność w zakresie realizacji przyszłego zagospodarowania terenu. **7. Maszty telekomunikacyjne o wysokości do 28 m - § 13 ust. 1 pkt 8 lit. b tiret 2 projektu uchwały - uwaga nieuwzględniona.** Zakaz lokalizacji wskazanych inwestycji lub ich istotne ograniczenie mogłoby zostać zakwestionowane przez organy nadzoru jako przekroczenie zakresu ustaleń planu miejscowego. Przyjęte w projekcie planu dopuszczenia pozostają zgodne z przepisami odrębnymi oraz zakresem regulacji właściwym dla planu miejscowego. **8. Brak ustalenia minimalnej odległości obiektów budowlanych 1UT-UG-US od linii rozgraniczającej z 1MNW - § 16 pkt 2 lit. c projektu uchwały - uwaga nieuwzględniona.** Projekt planu nie tylko ustala nieprzekraczalne linie zabudowy, ale również wyznacza strefę zieleni, która od strony terenów ozn. sym. MNW wyklucza możliwość lokalizacji budynków oraz określa wymagany sposób zagospodarowania terenu. Szczegółowe zasady zagospodarowania w granicach tej strefy zostały określone w części tekstowej projektu planu miejscowego. **9. Strefa zieleni wzdłuż granicy z terenem 1MNW § 11 ust. 1 oraz § 16 pkt 2 lit. n projektu uchwały - uwaga nieuwzględniona, uwaga bezzasadna**. Procedowany plan wprowadza dodatkowe rozwiązania służące ochronie sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez wyznaczenie na rysunku planu strefy zieleni. W granicach tej strefy ustalono obowiązek zagospodarowania zielenią, w szczególności z wykorzystaniem drzew i krzewów dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, co wyklucza możliwość lokalizacji budynków. Szerokość tej strefy wynosi aż 20 m, co stanowi dodatkowy element ograniczający potencjalne oddziaływanie terenów usługowych na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. **10. Brak ustalenia dopuszczonego wymogu hałasu dla terenów UT-UG-US - § 11 ust. 1 pkt 3 projektu uchwały - uwaga nieuwzględniona.** Ustalenia projektu planu dotyczące ochrony przed hałasem zostały opracowane z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych. W projekcie planu wskazano tereny oznaczone symbolem MNW jako tereny podlegające

								ochronie akustycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przyjęte rozwiązanie zapewnia ochronę istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu, ponieważ realizacja zagospodarowania na terenach sąsiednich, w tym terenach UT-UG-US, musi uwzględniać obowiązujące standardy jakości środowiska oraz nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla terenów chronionych akustycznie. **11. Niedostateczne wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych - § 8 pkt 3 lit. a projektu uchwały - uwaga nieuwzględniona.** Ustalone w projekcie planu wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych zostały określone zgodnie z kierunkami rozwoju przestrzennego wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem charakteru planowanej funkcji terenu. Brak jest podstaw do zwiększenia przyjętych wskaźników, ponieważ ich podwyższenie prowadziłoby do ustalenia wymogów nadmiernych w stosunku do terenów o tożsamej funkcji położonych w tej części gminy. **12. Plac do zawracania o wymiarach 20 x 20 m - § 12 pkt 2 lit. b projektu uchwały - uwaga nieuwzględniona.** Nie uwzględniono również uwagi dotyczącej rezygnacji z obowiązku wykonania placu do zawracania. Rozwiązanie to wynika z obowiązujących przepisów dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. **13. Brak ograniczeń w organizacji imprez plenerowych oraz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych - uwaga nieuwzględniona.** Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące realizacji zabudowy, w tym tymczasowej. Jednocześnie należy wskazać, że ustalenia planu nie przewidują dopuszczenia organizacji imprez masowych. **14. Wadliwa procedura partycypacji społecznej - brak skutecznego poinformowania mieszkańców 1MNW - uwaga nieuwzględniona.** Nie zasługuje również na uwzględnienie uwaga dotycząca rzekomo niewystarczającej partycypacji społecznej. Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz

								o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a wszystkim zainteresowanym zapewniono możliwość składania uwag w terminach określonych przepisami prawa. Sporządzający projekt planu nie był zobowiązany do indywidualnego zawiadamiania właścicieli nieruchomości o prowadzonej procedurze planistycznej. Zarzut naruszenia zasad udziału społeczeństwa należy zatem uznać za bezzasadny. **15. Zgodność projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt – uwaga nieuwzględniona.** Przyjęte przeznaczenie terenu pozostaje zgodne z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, przyjętym uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., zgodnie z którym analizowany obszar został wskazany przede wszystkim jako teren usług turystyki i rekreacji (UT). **16. Przekształcenie funkcji terenu 1UT-UG-US z usług turystyki i rekreacji w wielkogabarytowe hotelarstwo - niezgodność z funkcją wynikającą ze studium oraz z dotychczasowego przeznaczenia terenu - uwaga nieuwzględniona** Jak wskazano w wyjaśnieniach do uwagi nr 15, projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium. Należy wskazać, że plan miejscowy nie jest dokumentem utrwalającym wyłącznie istniejący sposób użytkowania terenu, lecz określa zasady i kierunki jego przyszłego zagospodarowania. W związku z tym zarzut jest bezzasadny. Należy tutaj podkreślić, że ustalenia projektu planu miejscowego dla terenów oznaczonych symbolem UT-UG-US stanowią kontynuację przeznaczenia określonego w obowiązującym planie miejscowym, tj. zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, przyjętej uchwałą nr 115/XIII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r. Zgodnie z obowiązującym planem teren ten przeznaczony jest pod usługi turystyki i zieleni (symbol 1UT,ZL), w ramach których dopuszczono m.in. realizację ośrodków rekreacyjno-wypoczynkowych, pensjonatów, hoteli, domów wczasowych, obiektów gastronomicznych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Oznacza to, że procedowany plan nie wprowadza nowej funkcji dla tego obszaru, lecz kontynuuje kierunek zagospodarowania obowiązujący od ponad dwudziestu lat.

								17. Ochrona i kształtowanie krajobrazu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - brak adekwatnych ustaleń planu wobec dominanty kubaturowej na terenie 1UT-UG-US – uwaga nieuwzględniona. Ustalenia projektu planu uwzględniają uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe obszaru objętego planem, co znajduje odzwierciedlenie w przyjętych zasadach oraz parametrach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Prawidłowość przyjętych rozwiązań potwierdza pozytywne uzgodnienie projektu planu z Zarządem Województwa Mazowieckiego w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków wynikających z tego audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego, przyjętego uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. **18. Faktyczny leśny charakter terenu, wielkoskalowa wycinka drzewostanu oraz ochrona gatunkowa zwierząt (siedliska i miejsca lęgowe) - brak ustaleń planu – uwaga nieuwzględniona.** Uwarunkowania środowiskowe terenu zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalone zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy. Prawidłowość przyjętych rozwiązań potwierdzają stanowiska właściwych organów ochrony środowiska, które uzgodniły i pozytywnie zaopiniowały projekt planu. Kwestie związane z wycinką drzew oraz ochroną gatunkową roślin i zwierząt regulują przepisy odrębne i podlegają ocenie na etapie realizacji konkretnych inwestycji. Ponadto projekt planu ustala bardziej przejrzystą strukturę funkcjonalno-przestrzenną w stosunku do wyżej wymienionego, obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, poprzez wyodrębnienie terenów lasów. W obowiązującym planie miejscowym obszary o zróżnicowanych uwarunkowaniach objęte były jednym przeznaczeniem funkcjonalnym, przy jednoczesnym ogólnym ograniczeniu, zawartym w części tekstowej planu, dotyczącym niepowiększania terenów wyłączonych z gospodarki leśnej. W związku z wyodrębnieniem terenów leśnych w procedowanym planie nie zachodzi potrzeba powielania tego ograniczenia w części tekstowej planu. **19. Objęcie gruntów leśnych (LsVl) przeznaczeniem nieleśnym bez wymaganej zgody - naruszenie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – uwaga nieuwzględniona.** Zarzut jest bezzasadny. Grunty leśne zostały w projekcie planu wyodrębnione jako odrębne tereny funkcjonalne i oznaczone symbolem ZL. Należy wskazać, że sam fakt występowania drzew na danym terenie nie przesądza o jego kwalifikacji jako

								lasu w rozumieniu przepisów prawa. Ocena charakteru terenu nie opiera się wyłącznie na istniejącej roślinności, ale danych prawnych danego gruntu. Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że ustalenia procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z polityką przestrzenną gminy, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami ochrony środowiska i krajobrazu. Przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenu, jednocześnie wprowadzając rozwiązania zwiększające ochronę terenów sąsiednich oraz porządkujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru. W związku z powyższym uwagę uznaje się za nieuwzględnioną.
2.	25.06. 2026	zanonimizo-wano	tereny ozn.sym. UT-UG-US		**uwaga nieuwzględ-niona**		**uwaga nieuwzględ-niona**	**uwaga nieuwzględniona** - wyjaśnienia do uwagi jak w poz. nr 1
3.	26.06. 2026	zanonimizo-wano	tereny ozn.sym. UT-UG-US		**uwaga nieuwzględ-niona**		**uwaga nieuwzględ-niona**	**uwaga nieuwzględniona** - wyjaśnienia do uwagi jak w poz. nr 1
4.	26.06. 2026	zanonimizo-wano	tereny ozn.sym. UT-UG-US		**uwaga nieuwzględ-niona**		**uwaga nieuwzględ-niona**	**uwaga nieuwzględniona** - wyjaśnienia do uwagi jak w poz. nr 1
5.	26.06. 2026	zanonimizo-wano	tereny ozn.sym. UT-UG-US		**uwaga nieuwzględ-niona**		**uwaga nieuwzględ-niona**	**uwaga nieuwzględniona** - wyjaśnienia do uwagi jak w poz. nr 1
6.	25.06. 2026	zanonimizo-wano	tereny ozn.sym. UT-UG-US		**uwaga nieuwzględ-niona**		**uwaga nieuwzględ-niona**	**uwaga nieuwzględniona** - wyjaśnienia do uwagi jak w poz. nr 1
7.	25.06. 2026	zanonimizo-wano	tereny ozn.sym. UT-UG-US		**uwaga nieuwzględ-niona**		**uwaga nieuwzględ-niona**	**uwaga nieuwzględniona** - wyjaśnienia do uwagi jak w poz. nr 1

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/115/2026

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), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ośrodków wypoczynkowych, w gminie Nieporęt, Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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/115/2026

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