DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 września 2026 r.

Poz. 9210

UCHWAŁA NR XXXVI/116/2026
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, 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. 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) w zw. z art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LXXVII/102/2023 Rada Gminy Nieporęt z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, w gminie Nieporęt", po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, w gminie Nieporęt, zwany dalej „planem".

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

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

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;

5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

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

2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;

3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;

4) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów, z dopuszczeniem wysunięcia ich przed wyznaczone linie zabudowy o nie więcej niż o 2,0 m oraz podjazdów i pochylni;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji zawartej w pkt 5, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

7) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-U;

5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

6) tereny usług edukacji, oznaczone na rysunku planu symbolem UE;

7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;

8) tereny usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem UK-UB;

9) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem UR;

10) tereny usług biurowych i administracji lub usług handlu detalicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem UA-UHD

11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem L;

13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

14) tereny drogi głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;

15) tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

16) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

17) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KKK;

18) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;

19) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;

20) tereny placu lub rynku lub parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem KOR-KOP;

21) tereny pompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem IKP.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu;

5) obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków;

6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

7) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

8) granicy obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

9) granicy strefy sanitarnej cmentarza – 50 m od granicy terenu cmentarza;

10) granicy strefy sanitarnej cmentarza – 150 m od granicy terenu cmentarza;

11) pomników przyrody;

12) wymiarowania;

13) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

1) strefę kontrolowaną gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 oraz DN700;

2) granicę obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;

3) granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

4) granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

5) obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem;

6) numery AZP stanowisk archeologicznych.

7) strefę ograniczeń wynikających z sąsiedztwa z obszarem kolejowym;

8) granicę terenu zamkniętego.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające gazociąg wysokiego ciśnienia DN500/DN700.

Rozdział 2.
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachę „na rąbek” w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;

2) stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorze białym lub w odcieniach kolorów: szarego, beżowego, kremowego, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszczenie wykańczania elewacji okładzinami trwałymi: ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane, a także drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV w odcieniach brązu;

4) zakaz wykańczania elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;

5) zakaz sytuowania:

a) usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) usług handlu hurtowego, za wyjątkiem terenów 1U i 2U,

c) usług związanych z gospodarowaniem odpadami;

6) dopuszczenie sytuowania usług nieuciążliwych, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;

7) dopuszczenie sytuowania usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2 na terenach U;

8) dopuszczenie sytuowania usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 250 m^2 na terenach MN-U i MNW-U;

9) dopuszczenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

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

1) tereny placu lub rynku lub parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem KOR-KOP;

2) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;

3) tereny usług biurowych i administracji lub usług handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem UA-UHD;

4) tereny usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem UK-UB;

5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

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

1) zastosowanie, w obrębie terenu, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów oświetlenia;

2) ujednolicenie i zharmonizowanie materiałów użytych do budowy nawierzchni oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) wprowadzenie zieleni urządzonej w formie klombów, gazonów;

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

Rozdział 3.
Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg oraz infrastruktury kolejowej;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) ochronę udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) oraz nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” w obrębie, których usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;

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

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

3. Na obszarze objętym planem znajdują się 2 drzewa uznane za pomniki przyrody – dąb szypułkowy oraz lipa drobnolistna, oznaczone na rysunku planu.

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

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

1) MN, MNW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U, MNW-U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

3) UE, 6U, 1UK-UB wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) 5U wskazuje się jako tereny szpitali w miastach i tereny domów opieki społecznej;

5) US i ZP wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 11. 1. Ustala się ochronę obiektu będącego w gminnej ewidencji zabytków – dzwonnica kościelna przy kościele parafialnym pw. Niepokalanego Poczęcia N.M.P., oznaczonego na rysunku planu, poprzez:

1) zachowanie wyglądu architektonicznego w zakresie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, detalu i kompozycji elewacji;

2) stosowanie materiałów elewacyjnych, odtwarzających historyczny wygląd.

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

3. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt o wartości historyczno-kulturowej, wpisany do rejestru zabytków i ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami - kościół parafialny pw. Niepokalanego Poczęcia N.M.P., XVII w., przy Plac Wolności 3 - wpisany pod numerem 1066/673/62 z 12.04.1962 r.

4. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 3 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

5. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 52-66/1, AZP 52-66/2, AZP 52-66/63 AZP 52-66/64, AZP 52-66/65, AZP 52-66/69 oraz pozostałości historycznej wsi Nieporęt) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

6. W strefie, o której mowa w ust. 5 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalną powierzchnię działki dla terenów od 1MNW do 18MNW na 1000 m^2,

2) minimalną powierzchnię działki dla terenów MNW-U na 750 m^2,

3) minimalną powierzchnię działki dla terenów 1MN, 2MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, MN-U dla zabudowy wolnostojącej na 750 m^2,

4) minimalną powierzchnię działki dla terenów 1MN, 2MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, MN-U dla zabudowy bliźniaczej na 550 m^2,

5) minimalną powierzchnię działki dla terenów od 3MN do 7MN, 10MN i 11MN na 400 m^2,

6) minimalną powierzchnię działki dla terenów U, US, UK-UB, UA-UHD na 1000 m^2,

7) minimalną powierzchnię działki dla terenów UR na 2000 m^2,

8) minimalną powierzchnię działki dla terenów UE na 4000 m^2,

9) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MNW, MN-U, MNW-U na 20,0 m,

10) minimalną szerokość frontu działki dla terenów 1MN, 2MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, dla zabudowy wolnostojącej na 20,0 m,

11) minimalną szerokość frontu działki dla terenów 1MN, 2MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, dla zabudowy bliźniaczej na 18,0 m,

12) minimalną szerokość frontu działki dla terenów od 3MN do 7MN, 10MN i 11MN, na 8,0 m,

13) minimalną szerokość frontu działki dla terenów U, US, UK-UB, UA-UHD, UE, UR na 20,0 m,

14) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75º do 90º;

15) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, uwarunkowania wynikające z położenia w strefie kontrolowanej gazociągu DN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek oraz DN700 relacji Gustorzyn - Rembelszczyzna wraz z kablem światłowodowym, oznaczonej na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w sąsiedztwie obszarów kolejowych, w obrębie strefy ograniczeń wynikających z sąsiedztwa z obszarem kolejowym, wyznaczonej na rysunku planu.

3. Na obszarze określonym w ust. 2 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego w tym m. in. ustawę o transporcie kolejowym oraz dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

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

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

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz budowy zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności oraz budowy studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. W strefie, o której mowa w ust. 2, w odległości od 50,0 m do 150,0 m od cmentarza, ustala się zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności oraz sytuowania studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, za wyjątkiem ww. zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów podłączonych do sieci wodociągowej.

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

2. Na obszarze objętym planem, w granicach określonych na rysunku planu, występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

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

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

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 2;

2) zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na terenach oznaczonych symbolem L;

3) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu podziemnym;

4) obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,

3) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

1) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej;

3) dopuszczenie realizacji odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych.

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

1) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie budowy zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn;

2) dla nowych, wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nn, nakaz budowy na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m^2;

3) dopuszczenie budowy wnętrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;

4) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, poprzez realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 5;

5) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci gazowej średniego ciśnienia bądź ze źródeł indywidualnych;

2) średnicę przewodów sieci gazowej na co najmniej DN 32;

3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość.

7. W zakresie dostarczania ciepła ustala się:

1) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 2;

2) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych.

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

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

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) KDG – drogi publiczne klasy G (głównej);

2) KDL – drogi publiczne klasy L (lokalnej);

3) KDD – drogi publiczne klasy D (dojazdowej).

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką nr 633.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów od strony dróg:

1) KDL – tereny drogi lokalnej,

2) KDD – tereny drogi dojazdowej,

3) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

4) usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu, z uwzględnieniem ust. 4.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przyległych do terenu drogi głównej 1KDG, poprzez lokalny układ komunikacyjny, z dopuszczeniem obsługi tych terenów z drogi głównej 1KDG, dla działek nie posiadających dostępu do dróg lokalnych i dojazdowych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. Ustala się w zakresie zapewnienia dróg pożarowych do budynków, realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenach MN, MNW, MN-U, MNW-U;

2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług na terenach MN-U, MNW-U, US, UK-UB, UR i UA-UHD, jednak nie mniej niż 3;

3) minimum 3 miejsca na każde 10 osób zatrudnionych na terenach UE, jednak nie mniej niż 10.

7. Dla terenów 1UR oraz 1UA-UHD dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania w ramach parkingów ogólnodostępnych na terenie 1KOR-KOP.

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

9. Dla działek wydzielanych na potrzeby dojazdów ustala się:

1) szerokość nie mniejszą niż 6 m, w przypadku obsługi do 4 działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4;

2) szerokość nie mniejszą niż 8 m, w przypadku obsługi powyżej 4 działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4;

3) w przypadku nieprzelotowych dojazdów, obsługujących powyżej 4 działek budowlanych, nakaz zakończenia dojazdu placem do zwracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,0 m x 12,0 m;

4) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, za wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie dojazdu, dopuszczenie zwężenia na tym odcinku, jednak nie mniej niż do szerokości 5 m;

5) minimalną odległość budynków od granicy dojazdów na minimum 4,0 m;

6) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć nie mniejsze niż 5,0 m na 5,0 m.

Rozdział 8.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 18. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m^2 gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymania porządku jak m.in.: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki; traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów L, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

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

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

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

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

§ 20. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 8MN, 9MN, 12MN i 13MN, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

b) zabudowę w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych,

c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,

e) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º, z uwzględnieniem lit. f),

f) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy płaskie bądź jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych, gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych:

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) dla wolno stojących budynków, dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,25,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,5,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 750 m^2, dla zabudowy wolnostojącej,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 550 m^2, dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. Dla terenów 1MN, 2MN, 8MN, 9MN mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenów 12MN mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

4. Dla terenów 2MN, 9MN mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenów od 3MN do 7MN, 10MN i 11MN, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

b) zabudowę w formie budynków szeregowych,

c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,

e) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

3) zakaz sytuowania budynków garażowych i gospodarczych;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,8,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 400 m^2.

2. Dla terenów 6MN, 7MN mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

§ 22. 1. Dla terenów od 1MNW do 18MNW, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

c) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,

d) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º, z uwzględnieniem lit. e),

e) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy płaskie bądź jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych, gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych:

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) dla wolno stojących budynków, dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,25,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,4,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m^2,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. Dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 12MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenów 6MNW, 8MNW, 9MNW i 18MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

4. Dla terenów 2MNW, 4MNW i 7MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenu 17MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

6. Dla terenów 16MNW i 18MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i 4 uchwały.

§ 23. 1. Dla terenów od 1MN-U do 12MN-U ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej lub usług:

a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

b) zabudowę w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych,

c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,

e) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º, z uwzględnieniem lit. f),

f) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy płaskie bądź jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych, gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych:

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) dla wolno stojących budynków, dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,3,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,6,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 750 m^2, dla zabudowy wolnostojącej,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 550 m^2, dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. Dla teren 12MN-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 2MN-U, 3MN-U i 11MN-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

4. Dla terenu 1MN-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenów 11MN-U i 12MN-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 2 i 3 uchwały.

6. Dla terenów 8MN-U i 9MN-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i 4 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenów od 1MNW-U do 4MNW-U ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej lub usług:

a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

c) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,

d) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º, z uwzględnieniem lit. e),

e) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy płaskie bądź jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych, gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych:

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) dla wolno stojących budynków, dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,3,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,6,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 750 m^2;

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. Dla terenów 1MNW-U i 2MNW-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenów 2MNW-U i 4MNW-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały.

4. Dla terenu 3MNW-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 2 i 3 uchwały.

§ 25. 1. Dla terenów 1U i 2U ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º, z uwzględnieniem lit. d),

d) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych, gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych:

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) dla wolno stojących budynków, dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m^2.

2. Dla terenów 1U i 2U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2, § 13 ust. 2 i 3 uchwały.

3. Dla teren 2U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały.

§ 26. 1. Dla terenów od 3U do 7U ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º, z uwzględnieniem lit. d),

d) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych, gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych:

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) dla wolno stojących budynków, dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,8,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m^2.

2. Dla teren 7U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały.

3. Dla terenu 4U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 2 i 3 uchwały.

§ 27. 1. Dla terenów 1UA-UHD ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług biurowych i administracji lub usług handlu detalicznego;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 14,0 m,

c) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,6,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,8,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m^2.

2. Dla terenu 1UA-UHD mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, § 11 ust. 5 i 6, § 14 ust. 2 i 4 uchwały.

§ 28. 1. Dla terenów 1UK-UB ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 5 kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 18,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,8,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m^2.

2. Dla terenu 1UK-UB mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, § 10 ust. 2, § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

§ 29. 1. Dla terenu 1UE ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług edukacji;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,

c) dachy płaskie, krzywiznowe bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º, z uwzględnieniem lit. d),

d) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) dla wolno stojących budynków, dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 4000 m^2.

2. Dla terenu 1UE mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenu 1UR ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług kultu religijnego;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,

c) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 50º, z uwzględnieniem lit. d),

d) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) dla wolno stojących budynków, dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m^2;

4) dopuszczenie sytuowania m.in. siłowni plenerowych, urządzeń sportowych, placy zabaw.

2. Dla terenu 1UR mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 3 i 4, § 11, § 14 uchwały.

§ 31. Dla terenów 1US ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług sportu i rekreacji;

2) zakaz sytuowania budynków;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%;

4) dopuszczenie nasadzeń wyłącznie z użyciem gatunków roślin rodzimych;

5) dopuszczenie sytuowania m.in. siłowni plenerowych, urządzeń sportowych, placy zabaw.

§ 32. 1. Dla terenów 1WS, 2WS ustala się:

1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) utrzymanie i konserwację kanału poprzez:

a) zachowanie drożności cieków,

b) utrzymania cieków jako otwartych, z dopuszczeniem budowy mostów i przepustów,

c) zachowanie obudowy biologicznej skarp cieków;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

2. Dla terenów 1WS i 2WS mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 2WS mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenów od 1L do 5L ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) dopuszczenie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

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

3. Dla terenu 5L mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

§ 34. 1. Dla terenów od 1ZP do 4ZP ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%;

3) dla terenu 2ZP, nasadzenie drzew i krzewów w granicach strefy ograniczeń wynikających z sąsiedztwa z obszarem kolejowym zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13 ust. 2 i 3 uchwały oraz przepisami z zakresu transportu kolejowego.

2. Dla terenów od 1ZP do 4ZP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9 uchwały.

3. Dla terenów 2ZP, 3ZP i 4ZP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenu 1ZP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenu 4ZP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

§ 35. 1. Dla terenów 1KDG ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,0 m do 17,5 m.

2. Dla terenu 1KDG mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6, § 13 ust. 2 i 3 uchwały.

§ 36. 1. Dla terenów od 1KDL do 4KDL ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1KDL zmienna od 7,6 m do 19,2 m,

b) dla terenu 2KDL zmienna od 12,0 m do 16,0 m;

c) dla terenu 3KDL zmienna od 9,9 m do 25,5 m;

d) dla terenu 4KDL zmienna od 2,9 m do 16,9 m.

2. Dla terenów 1KDL i 3KDL mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

3. Dla terenu 1KDL mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2, § 13 ust. 1 uchwały.

4. Dla terenu 3KDL mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 2 i 3 uchwały.

§ 37. 1. Dla terenów od 1KDD do 11KDD ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1KDD zmienna od 9,0 m do 10,0 m,

b) dla terenu 2KDD zmienna od 15,4 m do 16,4 m,

c) dla terenu 3KDD zmienna od 12,0 m do 17,0 m,

d) dla terenu 4KDD zmienna od 9,0 m do 11,6 m,

e) dla terenu 5KDD na 8,0 m,

f) dla terenu 6KDD zmienna od 11,5 m do 12,2 m,

g) dla terenu 7KDD zmienna od 11,8 m do 12,7 m,

h) dla terenu 8KDD zmienna od 11,7 m do 16,6 m,

i) dla terenu 9KDD zmienna od 10,0 m do 10,3 m,

j) dla terenu 10KDD zmienna do 27,3 m,

k) dla terenu 11KDD zmienna od 8,7 m do 8,9 m.

2. Dla terenu 1KDD mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenów 3KDD i 11KDD mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

4. Dla terenów 1KDD i 2KDD mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały.

§ 38. Dla terenu 1KKK ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji kolejowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,9 m do 25,6 m.

§ 39. 1. Dla terenów od 1KR do 12KR ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1KR zmienna od 10,0 m do 14,7 m,

b) dla terenu 2KR zmienna od 6,0 m do 12,0 m,

c) dla terenu 3KR zmienna od 12,0 m do 18,1 m,

d) dla terenu 4KR, 5KR i 6KR na 9,0 m,

e) dla terenu 7KR zmienna od 2,9 m do 12,8 m,

f) dla terenu 8KR zmienna od 8,0 m do 10,0 m,

g) dla terenu 9KR na 5,0 m.

h) dla terenu 10KR zmienna od 4,1 m do 4,6 m,

i) dla terenu 11KR zmienna od 9,8 m do 17,1 m,

j) dla terenu 12KR zmienna od 6,4 m do 8,0 m.

2. Dla terenów 1KR i 8KR mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 1KR mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 ust. 2 i 3 uchwały.

§ 40. 1. Dla terenów od 1KP do 4KP ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1KP zmienna do 6,9 m,

b) dla terenu 2KP zmienna do 9,9 m,

c) dla terenu 3KP zmienna od 13,9 m do 15,0 m.

d) dla terenu 4KP na 2,1 m.

2. Dla terenów od 1KP do 4KP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9 uchwały.

3. Dla terenów 1KP i 2KP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2, § 13 ust. 2 i 3 uchwały.

4. Dla terenu 3KP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

5. Dla terenu 2KP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

§ 41. 1. Dla terenów 1KOR-KOP ustala się:

1) przeznaczenie – tereny placu lub rynku lub parkingu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

2. Dla terenu 1KOR-KOP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, § 11 ust. 5 i 6 uchwały.

§ 42. Dla terenów 1IKP ustala się:

1) przeznaczenie – tereny pompowni ścieków;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 5,0 m,

c) dachy płaskie;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,2,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,2,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,03,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

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

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Nieporęt

Piotr Pietrucha

WYRYS ZE STUDIUM - SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

KIERUNKI ROZWOJU STRUKTUR FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH

- TERENY KONCENTRACJI OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- OBSZARY KONCENTRACJI HANDLU
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WIELOSTANOWEJ
- U - TERENY USŁUG
- P - TERENY PRODUKCYJNE
- KP - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- R - TERENY ROLNICZE
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL - TERENY LASÓW
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG - TERENY DRÓG GŁÓWNEJ
- KDL - TERENY DRÓG LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG DOJAZDOWEJ
- KKK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KR - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP - TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KOR-KOP - TERENY PLACU LUB RYNKU LUB PARKINGU
- KP - TERENY POMPOWNI ŚCIEKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- STREFA KONTROLOWANIA GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500 ORAZ DN 700
- GRANICA OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPOWANIA POWODZI JEST WIĘKSZE I WYNOSI 0,2%
- GRANICA STREFY ZAPYLEŃ (MARSZAŁKOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU)
- GRANICA STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ (MARSZAŁKOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU)
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- STREFA OGRANICZEŃ WYNIKAJĄCA Z SASIEDZTWA Z OBSZAREM KOLEJOWYM
- NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500 / DN 700
- I GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

OZNACZENIA.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY OD LASU
- OBIEKTY BĘDĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- GRANICA OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- PUNKT WYSOKOŚCI
- GRANICA STREFY SANITARNEJ CMENTARZA - 50 M OD GRANICY TERENU CMENTARZA
- GRANICA STREFY SANITARNEJ CMENTARZA - 150 M OD GRANICY TERENU CMENTARZA
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WIELOSTANOWEJ
- MN-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MNW-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WIELOSTANOWEJ LUB USŁUG
- U - TERENY USŁUG
- UE - TERENY USŁUG EDUKACJI
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UK-UB - TERENY USŁUG KULTURY I ROZRYWKI LUB USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- UK - TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- UA-UHD - TERENY USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI LUB USŁUG HANDLU DETALICZNEGO
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L - TERENY LASÓW
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDG - TERENY DRÓG GŁÓWNEJ
- KDL - TERENY DRÓG LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG DOJAZDOWEJ
- KKK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KR - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP - TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KOR-KOP - TERENY PLACU LUB RYNKU LUB PARKINGU
- KP - TERENY POMPOWNI ŚCIEKÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVI/178/2026 RADY GMINY NIEPORĘT Z DNIA 30 LIPCA 2026 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI SOŁECTWA NIEPORĘT - REJON OSIEDLA LAS I OSIEDLA DOMKI W GMINIE NIEPORĘT

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 50

układ współrzędnych: ETRS89 / Poland CS2000 zone 7

Dane przestrzenne pochodzą z bazy geodezyjno - kartograficznej: Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Mazowieckim

Nowe numery działek: Mapa zasadnicza z dnia 2026-01-14 (wektorowa)

Data sporządzenia mapy: 2026-01-14

Nr kopii: PZGiK.6442.1.2027.2024_1428_2

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Mazowieckim

Nowe numery działek: Mapa zasadnicza z dnia 2026-01-14 (wektorowa)

Data sporządzenia mapy: 2026-01-14

Nr kopii: PZGiK.6442.1.2027.2024_1428_2

OŚWIATA I OCHRONA ZDROWIA

- 1OS - TERENY OŚWIATY
- 1OZ - TERENY OCHRONY ZDROWIA

KOMUNIKACJA

- 1KDD - TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- 1KDL - TERENY DRÓG LOKALNYCH
- 1KDG - TERENY DRÓG GŁÓWNYCH
- 1KKK - TERENY KOLEI
- 1KR - TERENY KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ
- 1KP - TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- 1KOR-KOP - TERENY PLACU LUB RYNKU LUB PARKINGU
- 1KP - TERENY POMPOWNI ŚCIEKÓW

TERENY ZIELENI

- 1ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- 1ZL - TERENY LASÓW

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

- 1WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

TERENY ROLNICZE

- 1R - TERENY ROLNICZE

TERENY PRODUKCYJNE

- 1P - TERENY PRODUKCYJNE

TERENY USŁUG PUBLICZNYCH

- 1KP - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH

TERENY ZABUDOWY

- 1MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MNW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WIELOSTANOWEJ
- 1MN-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- 1MNW-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WIELOSTANOWEJ LUB USŁUG
- 1U - TERENY USŁUG
- 1UE - TERENY USŁUG EDUKACJI
- 1US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- 1UK-UB - TERENY USŁUG KULTURY I ROZRYWKI LUB USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- 1UK - TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- 1UA-UHD - TERENY USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI LUB USŁUG HANDLU DETALICZNEGO

TERENY LASÓW

- 1L - TERENY LASÓW

TERENY ZAMKNIĘTE

- 1ZT - TERENY ZAMKNIĘTE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/116/2026
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 30 lipca 2026 r.

ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części sołectwa Nieporęt – rejon osiedla Las i osiedla Górki, w gminie Nieporęt

Lp.	Data wpły-wu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organiza-cyjnej i adres	Treść uwagi	Ozna-czenie nieru-cho-mości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględn-iona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
Uwagi złożone podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które odbyło się od 20 sierpnia 2025 r. do 18 września 2025 r., termin składania uwag do 3 października 2025 r.									
1	12.09.2025	osoba prywatna	1) Wniosek o likwidacje nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 82/29 - to mocno ogranicza możliwość zabudowy działki. 2) Nie wyrażam zgody na lokalizację usług 4U (działka 74/6).	1-82/17, 1-82/29, 1-74/6		**1) X** **2) X**		**1) X** **2) X**	**1) uwaga nieuwzględniona** – ustalona w projekcie planu odległość linii zabudowy wynika z położenia działki w sąsiedztwie lasu i wynikających z tego przepisów przeciwpożarowych określonych w rozporządzeniu dotyczącym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ustalenia planu dopuszczają zmniejszenie tej odległości po spełnieniu przez budynek wymagań przeciwpożarowych określonych ww. rozporządzeniu. **2) uwaga nieuwzględniona częściowo** - na działce 74/6 zostanie wprowadzony teren mieszkaniowo-usługowy MN-U

2	12.09.2025	osoba prywatna	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na działkę leśną z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	82/17		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – zmiana przeznaczenia terenu na działkę budowlaną wymagałaby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ponieważ lasy objęte projektem planu mają status lasów ochronnych, Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wydaje takich zgód.
3	30.09.2025	osoba prywatna	Przesunięcie planowanej drogi, bliżej terenów leśnych (wzdłuż lasu). Zmiana terenu na usługowo-budowlane	61		**X** **X**		**X** **X**	**1) uwaga nieuwzględniona** zaprojektowany przebieg drogi 1KR zostanie utrzymany jako najbardziej racjonalny z uwagi na rozwiązania komunikacyjne. Przebieg drogi umożliwia obsługę terenów po obu stronach drogi. **2) uwaga nieuwzględniona** przeznaczenie działki musi być zgodne ze studium i nie ma tam możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej
4	30.09.2025	osoba prywatna	Przesunięcie planowanej drogi, bliżej terenów leśnych, przy granicy z lasami państwowymi.	64/5		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** zaprojektowany przebieg drogi 1KR zostanie utrzymany jako najbardziej racjonalny z uwagi na rozwiązania komunikacyjne. Przebieg drogi umożliwia obsługę terenów po obu stronach drogi.
5	1.10.2025	osoba prywatna	Wniosek o usunięcie z planu części drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem (4KDD) Ogranicza teren budowlany.	106/8		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – dokonano korekty układu drogowego w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, pozostawiając niezbędny dojazd do działek budowlanych.
6	1.10.2025	osoba prywatna	Brak zgody na przeznaczenie części nieruchomości pod budowę dróg publicznych. Wniosek o wykreślenie lub zmianę przebiegu dróg przez działkę	66/2		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona częściowo** – układ komunikacyjny w formie „pętli” jest korzystnym układem komunikacyjnym ze względu na bezpieczeństwo uczestników ruchu i podniesienie standardów obsługi terenów przyległych. Wprowadzono korektę przebiegu części drogi 1KDD na granicy z sąsiednią działką 66/1. Ustalono symetryczny przebieg drogi na działkach 66/1 i 66/2.

7	3.10. 2025	osoba prywatna	Wniosek o zachowanie leśnego charakteru działek poprzez wyznaczenie na nich terenów lasów i powiększenie terenu 4L o te działki	90/23, 95/23, 95/28		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – charakter leśny został utrzymany na gruntach stanowiących zgodnie z ewidencją grunty leśne. Pozostałe tereny zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
8	3.10. 2025	osoba prywatna	Wniosek o aktualizacje mapy w/w planu z stanem faktycznym. Na mapie południowa część ogrodzenia działki biegnie ok 3 m od jej południowej granicy w rzeczywistości przylega ona do jej południowej granicy	90/18		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona – bezprzedmiotowa** – uwaga nie jest uwagą do projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego jest sporządzany na mapach pozyskanych z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
9	3.10. 2025	osoba prywatna	Wniosek o zachowanie leśnego charakteru działek poprzez wyznaczenie na nich terenów lasów i powiększenie terenu 4L o te działki.	90/23, 95/23, 95/28		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – charakter leśny został utrzymany na gruntach stanowiących zgodnie z ewidencją grunty leśne. Pozostałe tereny zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
10	3.10. 2025	osoba prywatna	Wniosek o aktualizacje mapy w/w planu z stanem faktycznym. Na mapie południowa część ogrodzenia działki biegnie ok 3m od jej południowej granicy w rzeczywistości przylega ona do jej południowej granicy	90/18		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona – bezprzedmiotowa**– uwaga nie jest uwagą do projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego jest sporządzany na mapach pozyskanych z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

Uwagi złożone podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które odbyło się od 13 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 r., termin składania uwag do 26 czerwca 2026 r.									
1	29.05.2026	osoba prywatna	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	62		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – działka nr 62 zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt z uwagi na bliskie sąsiedztwo linii kolejowej znajduje się w obrębie terenów AG – tereny aktywności gospodarczej. Studium dopuszcza sytuowanie na tym terenie budynków usługowych, magazynowych, hurtowni, składów, budynków funkcji mieszanych, zabudowy pomocniczej. Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami Studium, wobec czego zasadne jest utrzymanie na tym terenie funkcji usługowych.
2	24.06.2026	osoba prywatna	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów objętych planem dla działki 116/7, odnośnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku symbolem 6MN-U i terenów usług oznaczonych symbolem 7U poprzez dostosowanie ich do zgodności z SUiKZP.	116/7		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – działka 116/7 znajduje się częściowo w granicach terenu 6MN-U i częściowo w granicach tereny 7U. Granice terenów funkcjonalnych wskazane w studium z uwagi na skalę opracowania należy traktować orientacyjnie do szczegółowego wyznaczenia w planie miejscowym. Granica pomiędzy terenami funkcjonalnymi w planie została dostosowana w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i podziałów na działkach sąsiednich.
3	25.06.2026	osoba prywatna	Brak zgody, aby część działki była przeznaczona pod budowę dróg publicznych. Wniosek o wykreślenie lub zmianę planowanych dróg na terenie działki.	66/2		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – przyjęte rozwiązanie komunikacyjne w formie „pętli” ma na celu zapewnienie racjonalnego i spójnego powiązania nowego układu drogowego z układem istniejących dróg, w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów budowlanych, co docelowo wpłynie na bezpieczeństwo uczestników ruchu, podniesienie standardów obsługiwanych terenów jak

									i możliwość zapewnienia w przyszłości dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej. Jednocześnie wskazuje się, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (…) „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (…)”. Wyznaczenie nowych dróg nie jest jednoznaczne z ich natychmiastową realizacją.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/116/2026

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/116/2026

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