



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 września 2026 r.

Poz. 9211

Podpisany przez:

Dorota Zawadzka

Data: 24.09.2026 10:24:38



UCHWAŁA NR XXXVI/117/2026 RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, 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/104/2023 Rada Gminy Nieporęt z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieporęt – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, 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 – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, w gminie Nieporęt, zwany dalej „planem”.

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

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

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

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
- 3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;

- 4) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów, z dopuszczeniem wysunięcia ich przed wyznaczone linie zabudowy o nie więcej niż o 2,0 m oraz podjazdów i pochylni;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji zawartej w pkt 5, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-UT;
- 4) tereny usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji lub gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem UT-US-UG;
- 6) tereny obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KO;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 8) tereny lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem L;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) tereny drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

§ 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) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

- 6) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) wymiarowania;
- 8) 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;
- 2) granicę obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 3) granicę obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- 4) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 5) granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego

§ 8. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachę „na rąbek” w paletce 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,
 - 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 m²;
- 8) 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. W obrębie planu wyznacza się tereny ZP jako obszary przestrzeni publicznych, dla których ustala się:

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

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

Rozdział 3.

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

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

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

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

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

- 1) MNW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW-U, MN-UT wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

4. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 52-66/9, AZP 52-66/10, AZP 52-66/11, AZP 52-66/71) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

5. W strefie, o której mowa w ust. 4 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki dla terenów MNW, MNW-U, MN-UT na 1000 m²,
- 2) minimalną powierzchnię działki dla terenów U, UT-US-UG, KO na 2000 m²,
- 3) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m,
- 4) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;

- 5) 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

§ 12. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, uwarunkowania wynikające z położenia w strefie kontrolowanej gazociągu 2xDN 500 relacji Rembelszczyzna-Włocławek, oznaczonej na rysunku planu.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach określonych na rysunku planu.

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

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

4. Na obszarach określonych w ust. 1 ustala się dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejącej zabudowy, z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów oraz zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

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

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

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

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

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

7. W zakresie dostarczania ciepła ustala się:

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

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

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenach oznaczonych symbolami MNW, MNW-U, MN-UT 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

§ 15. 1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDG – drogi publiczne klasy G (głównej).

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez tereny KDG – drogę krajową nr 61 oraz drogę wojewódzką nr 631.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3.

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

5. Dla działek wydzielanych na potrzeby dojazdów ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 6 m, w przypadku obsługi do 4 działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4;
- 2) szerokość nie mniejszą niż 8 m, w przypadku obsługi powyżej 4 działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4;

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

Rozdział 8.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 16. Budowę:

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

§ 17. 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.

§ 18. 1. Dla terenów 1MNW, 2MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°, z uwzględnieniem lit. e),
 - e) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy płaskie bądź jednospadowe o nachyleniu połaci do 20°;
- 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 20° do 45°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,2,
 - 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 m²;
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek docelowo od strony drogi serwisowej usytuowanej w pasie drogi 2KDG oraz poprzez tereny KR i tereny UT-US-UG.
2. Dla terenów 1MNW, 2MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10, ust. 2, § 12, § 13 ust. 3 i ust. 5 uchwały.
3. Dla terenu 2MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10, ust. 4 i ust. 5 uchwały.
- § 19. 1.** Dla terenu 1MNW-U ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej lub usług:
 - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°, z uwzględnieniem lit. e),
 - e) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy płaskie bądź jednospadowe o nachyleniu połaci do 20°;
 - 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 20° do 45°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,25,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,5,

- 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 m²;
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek docelowo od strony drogi serwisowej usytuowanej w pasie drogi 2KDG.

2. Dla terenu 1MNW-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10, ust. 2, ust. 4 i ust. 5, § 12, § 13 ust. 3 i ust. 5 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenów 1MN-UT ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej lub usług turystyki:
 - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°, z uwzględnieniem lit. e),
 - e) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy płaskie bądź jednospadowe o nachyleniu połaci do 20°;
- 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 20° do 45°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,25,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,5,
 - 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 m²;
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszczenie sytuowania urządzeń wodnych;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek docelowo od strony drogi serwisowej usytuowanej w pasie drogi 2KDG.

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

§ 21. 1. Dla terenu 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usług:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 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 20° do 45°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,8,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m².
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek docelowo od strony drogi serwisowej usytuowanej w pasie drogi 1KDG.

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

§ 22. 1. Dla terenów 1UT-US-UG, 2UT-US-UG, 3UT-US-UG, 4UT-US-UG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji lub gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usług i zabudowy mieszkaniowej:
 - a) budynki usług do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°, z uwzględnieniem lit. e),
 - e) dla parterowych części budynku dopuszcza się dachy płaskie bądź jednospadowe o nachyleniu połaci do 20°;
- 4) 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 20° do 45°;

d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 3;

5) 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 1,2,
- d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;
- f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m².

6) dla terenu 4UT-US-UG dopuszczenie sytuowania urządzeń wodnych;

7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek docelowo od strony drogi serwisowej usytuowanej w pasie drogi 1KDG i 2KDG oraz poprzez tereny KR.

2. Dla terenów od 1UT-US-UG do 4UT-US-UG mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10, ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 3UT-US-UG mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10, ust. 4 i ust. 5 uchwały.

4. Dla terenów 4UT-US-UG mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13, ust. 1, ust. 2, ust. 4 i ust. 5 uchwały.

5. Dla terenów 1UT-US-UG, 2UT-US-UG, 3UT-US-UG, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13, ust. 3 i ust. 5 uchwały.

§ 23. 1. Dla terenu 1KO ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obsługi komunikacji;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 8,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź krzywiznowe;
- 3) 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 0,2,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,2,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m².
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek docelowo od strony drogi serwisowej usytuowanej w pasie drogi 1KDG.

2. Dla terenu 1KO mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10, ust. 2, § 13, ust. 3 i ust. 5 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenów 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie sytuowania urządzeń wodnych.

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

§ 25. 1. Dla terenów 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) utrzymanie i konserwację cieków poprzez:
 - a) zachowanie drożności cieków,
 - b) utrzymania cieków jako otwartych, z dopuszczeniem budowy mostów i przepustów,
 - c) zachowanie obudowy biologicznej skarp cieków,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

2. Dla terenu 2WS mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10, ust. 2, § 12, § 13, ust. 3 i ust. 5 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

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

3. Dla terenów 1L, 2L, 4L mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12, uchwały.

4. Dla terenów 1L, 2L, 3L, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13, ust. 3 i ust. 5 uchwały.

§ 27. 1. Dla terenów 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z nakazami, zakazami i ograniczeniami wynikające z przepisów prawo wodne;
- 3) dopuszczenie sytuowania urządzeń wodnych, z uwzględnieniem pkt 2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek docelowo od strony drogi serwisowej usytuowanej w pasie drogi 2KDG.

2. Dla terenów 1ZP, 2ZP mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, § 10, ust. 2, § 13, ust. 1, ust. 2, ust. 4 i ust. 5 uchwały.

§ 28. 1. Dla terenów 1KDG, 2KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KDG zmienna do 116,6 m,
 - b) dla terenu 2KDG zmienna od 38,1 m do 72,9 m.

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

3. Dla terenu 2KDG mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13, ust. 1, ust. 2, ust. 4 i ust. 5 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KR zmienna od 5,9 m do 6,1 m,
 - b) dla terenu 2KR zmienna od 16,4 m do 16,5 m.

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

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

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

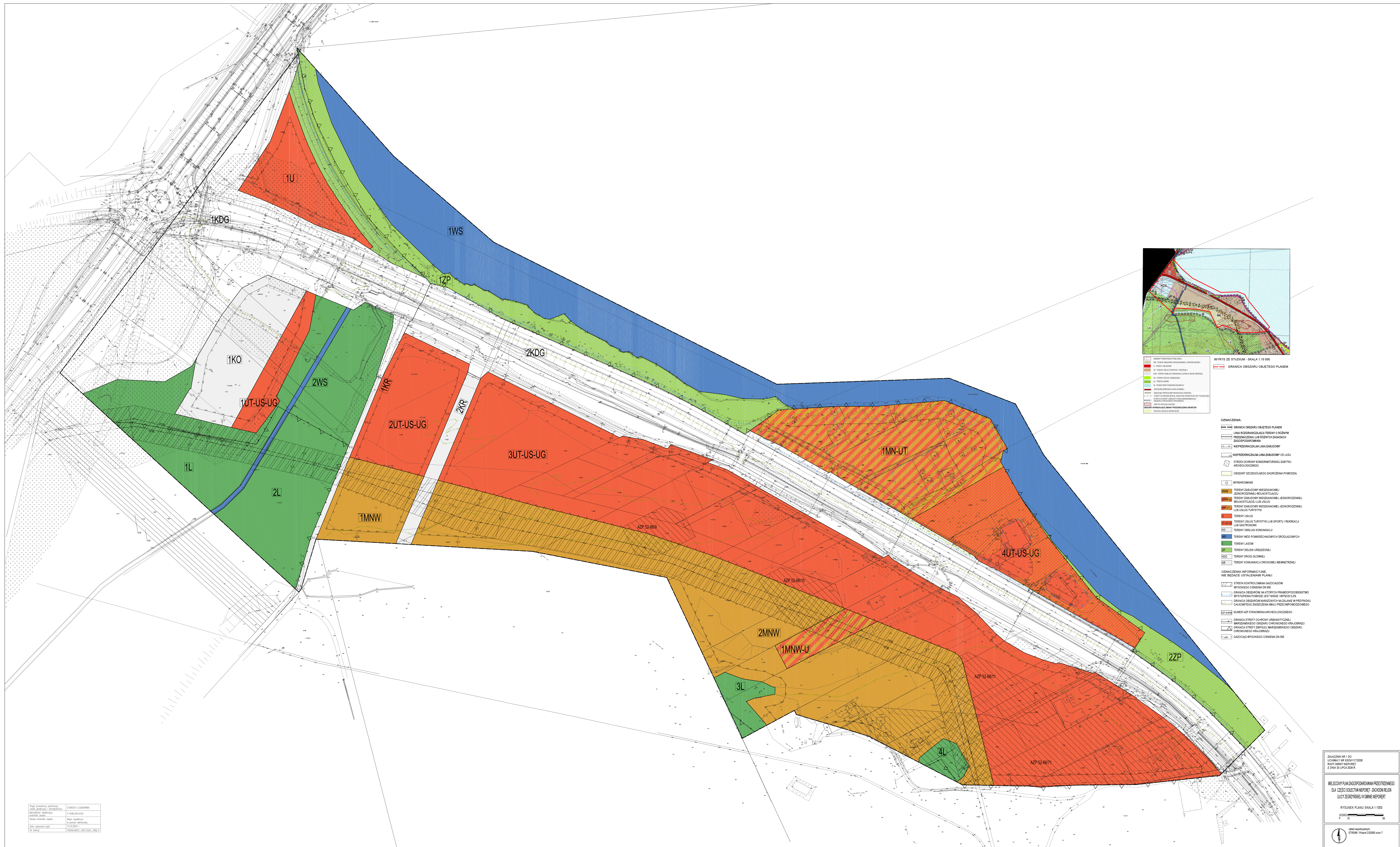
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Nieporęt

Piotr Pietrucha



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/117/2026

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 30 lipca 2026 roku

**ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla części sołectwa Nieporęt – zachodni rejon ulicy Zegrzyńskiej, w gminie Nieporęt**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		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	10
Uwagi złożone podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które odbyło się od 22 października 2025 r. do 24 listopada 2025 r., termin składania uwag do 9 grudnia 2025 r.									
1	6.11.2025	osoba prywatna	1) wniosek o zmianę brzmienia par 21, ust. 1, pkt 3, lit c, z „wysokość zabudowy do 12,0 m” na „wysokość zabudowy na 15,5 m”; 2) wniosek o zmianę brzmienia par 21, ust. 1, pkt 3, lit a, z „budynki usług do 3 kondygnacji nadziemnych” na „budynki usług do 4 kondygnacji nadziemnych”; 3) wniosek o zmianę brzmienia par 19, ust. 1, pkt 2, lit c, z „wysokość zabudowy do 12,0 m” na „wysokość zabudowy do 14 m”; 5) wniosek o zmianę brzmienia par 19, ust. 1, pkt 4, lit e, z „minimalny udział powierzchni biologicznie	UT-US-UG, MN-UT		1) X 2) X 3) X 5) X 6) X		1) X 2) X 3) X 5) X 6) X	1) uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu z uwagi na poprawę ładu przestrzennego przyjęto dla całego terenu objętego planem wysokość do 12 m, co w dalszym ciągu przy zmniejszeniu kąta nachylenia połaci dachowych w stosunku do obowiązującego planu pozwala wybudować budynek usługowy 3 kondygnacyjny (taką liczbę kondygnacji dopuszcza obecny plan). 2) uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu zostanie utrzymana dotychczasowa liczba kondygnacji. Ze względu na ochronę ładu przestrzennego nie dopuszczono budynków powyżej 3 kondygnacji nadziemnych. 3) uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu dla terenów, gdzie

		czynnej na 70%” na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%”; 6) wniosek o zmianę brzmienia par 19, ust. 1, pkt 4, lit b, z „maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,25” na „maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30”; 7) wniosek o zmianę brzmienia par 19, ust. 1, pkt 4, lit c, z „maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,5” na „maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60”; 8) wniosek o wprowadzenie granic obszaru przestrzeni publicznej na terenie oznaczonym symbolem „1ZP”; 9) wniosek o zmianę par. 9 tekstu projektu planu z „§ 9. W obrębie planu wyznacza się tereny ZP jako obszary przestrzeni publicznych, dla których ustala się:” na „W obrębie planu wyznacza się, granice obszarów przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu oraz wyznacza się tereny ZP jako obszary przestrzeni publicznych, dla których ustala się:”; 10) wniosek o zmianę par. 6 tekstu projektu planu poprzez dodanie: „granic obszaru			7) <i>X</i> 8) <i>X</i> 9) <i>X</i> 10) <i>X</i> 11) <i>X</i>		7) <i>X</i> 8) <i>X</i> 9) <i>X</i> 10) <i>X</i> 11) <i>X</i>	dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi ze względu na ochronę ładu przestrzennego wprowadzono wysokość zabudowy 12 m. 5) uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu, z uwagi na obecny sposób zagospodarowania terenu – zabudowa mieszkaniowa, wprowadzono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. dedykowany zabudowie mieszkaniowej. Wynika to z usytuowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego oraz położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Ponadto utrzymuje wskaźnik na poziomie ustaleń obowiązującego planu. 6) uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu zostanie utrzymany dotychczasowy maksymalny udział powierzchni zabudowy. Wynika on z usytuowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego, położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz obecnego zagospodarowania terenu. 7) uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu przyjęta maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynika z usytuowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego, położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz obecnego zagospodarowania terenu. 8) uwaga nieuwzględniona – zapis w planie jest wystarczający do wyznaczenia obszarów przestrzeni
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			przestrzeni publicznej” 11) wniosek o zmianę brzmienia par 26, ust. 1, pkt 4, z „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%” na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%”;						publicznej. Odnosi się do terenów ZP, które są wydzielone liniami rozgraniczającymi. 9) uwaga nieuwzględniona – zapis w planie jest wystarczający do wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej. Odnosi się do terenów ZP, które są wydzielone liniami rozgraniczającymi. 10) uwaga nieuwzględniona – zapis w planie jest wystarczający do wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej. Odnosi się do terenów ZP, które są wydzielone liniami rozgraniczającymi. 11) uwaga nieuwzględniona – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony na 70% ma umożliwić w przyszłości realizację infrastruktury rekreacyjnej, w tym ewentualnych ścieżek pieszo-rowerowych jak również sytuowanie urządzeń wodnych.
2	6.11.2025	osoba prywatna	1) wniosek o zmianę przeznaczenia działki 14/2 z terenu oznaczonego symbolem 2MNW na teren oznaczony symbolem MN-U, to znaczy pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; 2) wniosek o zmianę przeznaczenia działki z terenu oznaczonego symbolem 3UT-US-UG na teren oznaczony symbolem MN-UT, to znaczy pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;	14/2		1) X 2) X		1) X 2) X	1) uwaga częściowo nieuwzględniona – w projekcie planu na działce 14/2 zostanie wprowadzony teren MNW-U zgodnie z obszarem ROM wyznaczonym w obowiązującym planie; 2) uwaga nieuwzględniona – w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt dla przedmiotowej działki ustalono jako przeznaczenie podstawowe tereny usług turystyki i rekreacji. W związku z powyższym oraz z uwagi na fakt rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 631 i zwiększenie uciążliwości komunikacyjnych, należy ograniczyć powstawanie zabudowy mieszkaniowej w jej

									bliskim sąsiedztwie.
3	6.11.2025	osoba prywatna	1) wniosek o przeznaczenie działki 12/4 z terenu oznaczonego symbolem 3UT-US-UG na teren oznaczony symbolem 1UT-UHD-UG, to znaczy pod teren usług turystyki lub usług handlu detalicznego lub gastronomii; 2) w przypadku uwzględnienia uwagi 1, wniosek o ustalenie parametrów szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-UHD-UG, to jest: a) maksymalna wysokość zabudowy do 15,5 m, b) 4 kondygnacje nadziemne, c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4, d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,2, e) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01, f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;	12/4		1) X 2) X		1) X 2) X	1) uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu funkcje usług handlu dopuszczono jedynie na terenach wskazanych w studium jako tereny U. Jako że funkcje handlu detalicznego nie są tożsame z funkcjami nastawionymi na turystykę i rekreację, nie zostały dopuszczone na terenach przeznaczonych pod usługi turystyki sportu i rekreacji; 2) uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu zostaną utrzymane dotychczas przyjęte wskaźniki i parametry zagospodarowania i zabudowy
4	9.12.2025	osoba prywatna	wniosek o dodanie do par. 8, pkt 5 tekstu uchwały litery d) w postaci: „zakaz sytuowania domów weselnych”			X		X	uwaga nieuwzględniona – w planie miejscowym nie ma możliwości regulowania rodzajów usług. Wykluczenia, które zostały zastosowane w § 8 pkt 5 uchwały odnoszą się do nazwy klasy przeznaczenia terenu określonego ww rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

									zagospodarowania przestrzennego
5	9.12.2025	osoba prywatna	wniosek o dodanie do par. 8 tekstu uchwały punktu 9: „zakaz grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych”			X		X	uwaga nieuwzględniona – zgodnie z obowiązującymi przepisami plan miejscowy nie reguluje zasad sytuowania ogrodzeń. Nie ma możliwości dodania powyższego zapisu.
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	10.06.2026	osoba prywatna	Zmiana części graficznej dot. części działki 18/5 z 4L na 2MNW	18/5		X		X	uwaga nieuwzględniona – na części działki 18/5 zgodnie z ewidencją gruntów występuje użytek Ls VI, który stanowi część większego kompleksu leśnego. Z uwagi, że teren leśny na działce nie posiada zgód na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne utrzymany został teren leśny. Takie samo przeznaczenie (leśne) na przedmiotowej działce ustalone jest również w obowiązującym na tym terenie planie z roku 2004.
2	19.06.2026	osoba prywatna	Prośba o umożliwienie podziału działki na powierzchnię 1000 m ² , obecnie plan przewiduje wielkość działki 2000 m ² .	21/2		X		X	uwaga nieuwzględniona – ustalona wielkość działek została przyjęta zgodnie z dotychczas obowiązującą wielkością działki w planie z roku 2004. Projekt planu z takimi wskaźnikami zagospodarowania terenów usług został uzgodniony między innymi z Zarządem Województwa Mazowieckiego w zakresie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego. Z uwagi na przeznaczenie terenu

									i ustalone wskaźniki zagospodarowania, przyjęta powierzchnia nowo wydzielanej działki jest jak najbardziej racjonalna.
			Wniosek o dopuszczenie możliwości handlu o powierzchni powyżej 400 m ² . Zamiana na MN-U.			X		X	uwaga nieuwzględniona – działka nr 21/2 w zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt znajduje się w obrębie terenów UT – tereny usług turystyki i rekreacji. Studium dopuszcza sytuowanie na tym terenie obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne. Jako że funkcje handlu nie są tożsame z funkcjami nastawionymi na turystykę i rekreację, nie zostały dopuszczone na terenach przeznaczonych pod usługi turystyki sportu i rekreacji. Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.
3	26.06.2026	osoba prywatna	Wprowadzenie do projektu MPZP informacji, że to na mocy decyzji Wójta zmieniono 903 m ² z działki 12/4 z UT na 2KDG – co oznacza, że to była samodzielna decyzja Wójta Gminy Nieporęt z 2004 r. i nie poprzedzała uzgodnienia z MZDW.	12/4		X		X	uwaga nieuwzględniona – uwaga bezprzedmiotowa – plan miejscowy zawiera ustalenia, dopuszczenia, zakazy i nakazy dotyczące przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania. Wyznaczona szerokość drogi klasy głównej o symbolu w planie 2KDG wynika ze skoordynowania rysunku planu z projektem budowlanym -

									rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 631, wprowadzona została na wniosek i w uzgodnieniu Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie - nie jest wynikiem samodzielnej decyzji organu sporządzającego plan.
4	26.06.2026	osoba prywatna	Wniosek o zmianę 903 m ² działki z 2KDG na 3UT-US-UG.	12/4		X		X	uwaga nieuwzględniona - wyznaczona szerokość drogi klasy głównej o symbolu w planie 2KDG wynika ze skoordynowania rysunku planu z projektem budowlanym - rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 631, wprowadzona została na wniosek i w uzgodnieniu Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie.
			Wpisanie do prognozy skutków finansowych, że z chwilą uchwalenia MPZP zostanie wyrządzona szkoda w wysokości co najmniej 400.000,00 PLN dla działki nr 12/4			X		X	uwaga nieuwzględniona – prognoza finansowa zawiera informacje dotyczące dochodów i wydatków z budżetu gminy. Droga wojewódzka nr 631 znajduje się w zarządzie województwa mazowieckiego, a ewentualne wykupy gruntów związane z realizacją drogi będą prowadzone przez Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich.
5	26.06.2026	osoba prywatna	Wnoszę o zmianę terminu wejścia uchwały w życie z 14 dni na 3 miesiące	12/4		X		X	uwaga nieuwzględniona – plan miejscowy jest podstawą zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego i należy dążyć, aby jego wejście w życie nastąpiło co do zasady w możliwie najkrótszym terminie.

6	26.06.20 26	osoba prywatna	Wnoszę o zmianę 2MNW na 1MNW-U	14/2		X		X	uwaga nieuwzględniona – na części działki ewid. nr 14/2 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1MNW-U wyznaczono w granicach terenu ROM – terenu zabudowy wiejskiej mieszanej, zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego z 2004 r.. W nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, na pozostałej części terenów niebudowlanych wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
---	----------------	-------------------	-----------------------------------	------	--	---	--	---	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/117/2026

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 30 lipca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 1483 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.), Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/117/2026

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