DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 września 2026 r.

Poz. 9212

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 24.09.2026 10:24:46

UCHWAŁA NR XXXVI/118/2026
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon po południowej stronie ulicy Strużańskiej, 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/106/2023 Rada Gminy Nieporęt z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Józefów – rejon po południowej stronie ulicy Strużańskiej, 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 Józefów – rejon po południowej stronie ulicy Strużańskiej, 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) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

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

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

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

4) 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;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji zawartej w pkt 4, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

6) 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, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;

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

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

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

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

6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;

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

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

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

10) tereny parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem KOP.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

5) 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) pomnika przyrody;

7) wymiarowania;

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

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, wynikające z przepisów odrębnych, określające numery AZP stanowisk archeologicznych.

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 wykańczenia 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 m^2;

8) dopuszczenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 7 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

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

§ 9. 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;

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 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 znajduje się 1 drzewo uznane za pomniki przyrody – dąb szypułkowy, oznaczony na rysunku planu.

4. Dla pomnika, o którym 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) MNW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNW-U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

6. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 53-66/53, AZP 53-66/54, AZP 53-66/55, AZP 53-66/56, AZP 53-66/57, AZP 53-66/58, AZP 53-66/59, AZP 53-66/60, AZP 53-66/61, AZP 53-66/62) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

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

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 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 oraz MNW-U na 1000 m^2,

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

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

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

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.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 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 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;

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;

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 dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, i zakazuje się realizacji wolno stojących wież antenowych oraz masztów antenowych.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone następującymi symbolami:

1) KDG – droga główna;

2) KDL – droga lokalna.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDG - drogę wojewódzką nr 632.

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 m^2 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 zawracania 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 7.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 13. 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, 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.

§ 14. 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 7 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 7 uchwały.

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

§ 15. 1. Dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW 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, 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 m^2;

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

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych KDG lub KDL oraz poprzez tereny KR.

2. Dla terenów od 1MNW do 6MNW, od 9MNW do 13MNW, od 15MNW do 17MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 16MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 3 i ust. 4 uchwały.

4. Dla terenów 4MNW, 15MNW, 16MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 6 i ust. 7 uchwały.

§ 16. 1. Dla terenów 7MNW, 8MNW, 14MNW, 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 10,0 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, 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 m^2;

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

5) dla terenów 7MNW, 8MNW obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony drogi publicznej 1KDG poprzez tereny KR;

6) dla terenu 14MNW obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez tereny KR oraz poprzez teren 15MNW;

7) dla terenu 18MNW obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony drogi publicznej 1KDL oraz poprzez teren 2MNW.

2. Dla terenów 7MNW, 8MNW, 14MNW, 18MNW mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 2, ust. 6 i ust. 7 uchwały.

§ 17. 1. Dla terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-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, nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu, 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 m^2;

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

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych KDG lub KDL oraz poprzez tereny KR.

2. Dla terenów od 1MNW-U do 11MNW-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 7MNW-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 6 i ust. 7 uchwały.

§ 18. 1. Dla terenów 1U ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usług:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m,

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

d) 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 70%;

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

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych KDG lub KDL oraz poprzez tereny KR.

2. Dla terenu 1U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 2 uchwały.

§ 19. 1. Dla terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS 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 terenów od 1WS do 4WS mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 2 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenów 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) dopuszczenie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

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

3. Dla terenów 5L, 7L mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 6 i ust. 7 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenów 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%;

3) dopuszczenie nasadzeń wyłącznie z użyciem gatunków roślin rodzimych;

4) dla dojść i dojazdów, o których mowa w § 13, budowę z elementów rozbieralnych, typu kostka brukowa bądź z płyt ażurowych.

2. Dla terenów od 1ZN do 6ZN mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 2ZN mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 6 i ust. 7 uchwały.

§ 22. Dla terenów 1KDG ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, fragmentu objętego planem, zmienna od 6,6 m do 19,2 m.

§ 23. Dla terenów 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1KDL zmienna od 6,0 m do 10,7 m,

b) dla terenu 2KDL zmienna od 5,7 m do 13,7 m,

c) dla terenu 3KDL, fragmentu objętego planem, zmienna od 1,5 m do 3,5 m.

§ 24. 1. Dla terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1KR od 6,0 m do 10,2 m,

b) dla terenów 2KR, 3KR, zmienna od 8,0 m do 10,0 m,

c) dla terenów 4KR, 5KR, zmienna od 6,0 m do 10,0 m,

d) dla terenu 6KR, zmienna od 5,3 m do 18,4 m,

e) dla terenu 7KR, zmienna od 4,5 m do 7,0 m,

f) dla terenów 8KR, 9KR, 11KR, 12KR na 8,0 m,

g) dla terenu 10KR zmienna od 8,0 m do 18,0 m.

2. Dla terenów 4KR, 10KR, 11KR mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, ust. 6 i ust. 7 uchwały.

§ 25. Dla terenu 1KOP ustala się:

1) przeznaczenie – tereny parkingu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%;

3) obsługę komunikacyjną od strony drogi publicznej KDL.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

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

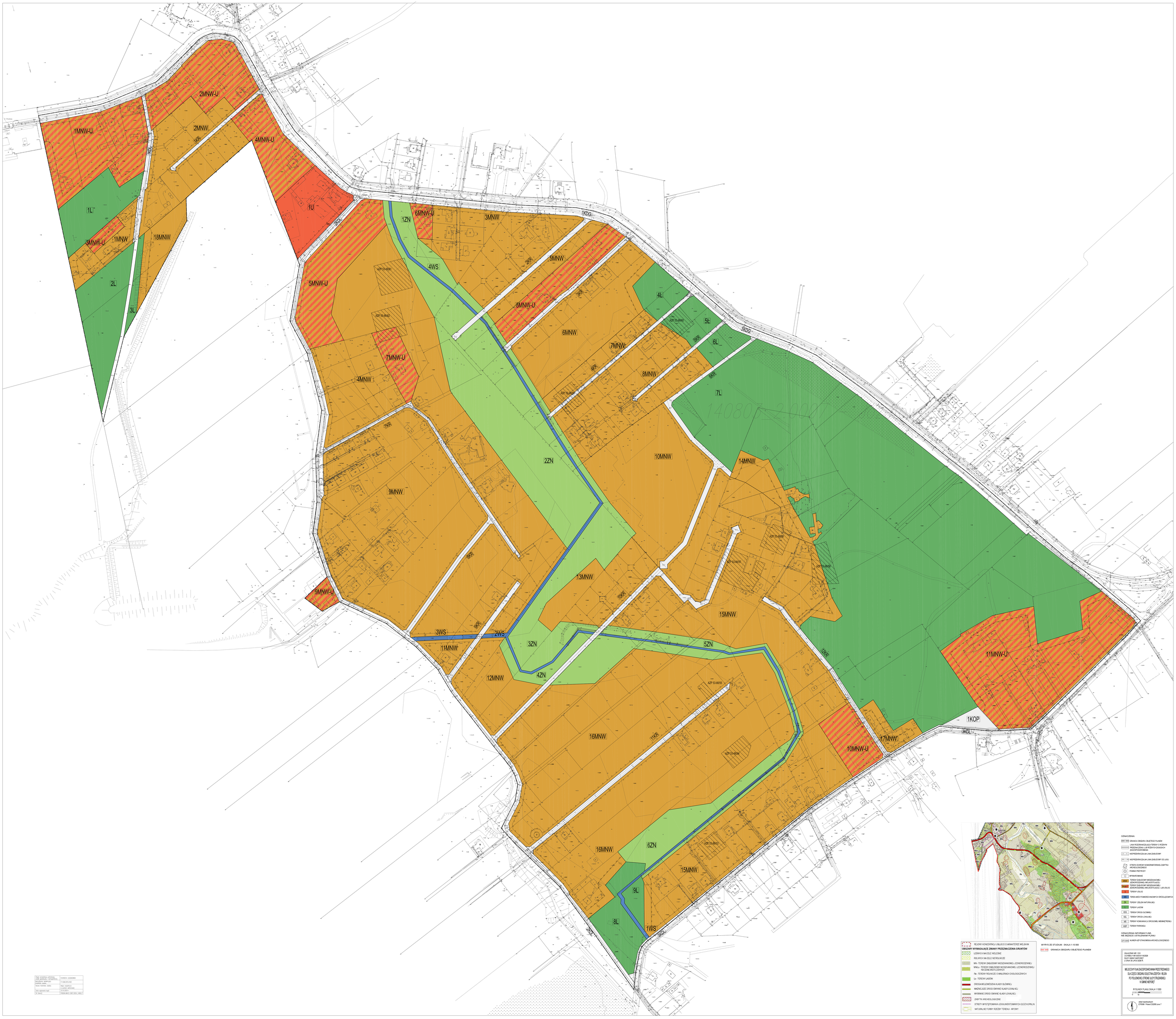
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Nieporęt

Piotr Pietrucha



Rejon ewidencyjny ewidencji gruntów i budynków / lokalizacja	STARGARD - OZDAROWO
Identyfikator wektorowy mapy zasadniczej	X-1438.324.4362
Nazwa materiału źródłowego	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Data wykonania badań	12.12.2024 r.
Nr badania	PODGK-BHZ-1.7267.2024_1438.2

REJONY KONCENTRACJI USŁUG O CHARAKTERZE MIEJSKIM

OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW

- LEŚNYCH NA CELE ROLNICZE
- ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DZIAŁKACH ULEWNYCH
- Rw - TERENY ROLNICZE O WALORACH EKOLOGICZNYCH
- Lz - TERENY LASÓW
- DROGA WOJEWÓDZKA KLASY GŁÓWNEJ
- WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE KLASY LOKALNEJ
- WYBRANE DROGI GMINNE KLASY LOKALNEJ
- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE
- STREFY WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN
- NATURALNIE FORMY RZEŹBY TERENU - WYCMY

WYKRYS ZE STUDIUM - SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1KDL – 4KDL NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 1KK – 4KK NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY OD LASU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
- POMNIK PRZYRODY
- U WYNARODOWIENIE
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I MOLNOŚCIĄCEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I MOLNOŚCIĄCEJ LUB USŁUG
- U TERENY USŁUG
- W TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- Z TERENY LASÓW
- KDG TERENY DROGI GŁÓWNEJ
- KDL TERENY DROGI LOKALNEJ
- KE TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KDP TERENY PARKINGU

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- AZP 53-66/55 NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO :
UCHWAŁY NR XXXVI/118/2026
RADY GMINY NEPOMUCENO
Z DNIA 30 LIPCA 2026 R.

WALORYZACJA PRZYRODNICZA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ZGODNIE PO POŁUDNIOWEJ STRONIE UL. STRZELIŃSKIEJ W GMINIE NEPOMUCENO

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10

układ współrzędnych
ETRS89 - Pulkowo CS2000 zone 7

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/118/2026
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 30 lipca 2026 r.

ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części sołectwa Józefów – rejon po południowej stronie ulicy Strużańskiej, w gminie Nieporęt

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	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	7.11.2025	mieszkańcy	1) wniosek o ustalenie minimalnej powierzchni działek dla 10MNW na 1000 m^2 oraz ograniczenie wysokości zabudowy dla terenu 10MNW do 10 m; 2) wniosek o wprowadzenie zapisów ograniczających liczbę lokali mieszkalnych do 1 w obrębie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego; 3) wniosek o wykreślenie fragmentu z Rozdziału 4 pkt 6 „... oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki”; 4) wniosek o wykreślenie Rozdział	291/42, 291/43, 317/9, 317/8, 317/4, 317/6, 311/2, 291/64, 291/61, 291/62, 291/53, 291/60, 291/55, 291/61, 291/62, 291/..., 317/6		**1) X** **2) X** **3) X** **4) X**		**1) X** **2) X** **3) X** **4) X**	**1) uwaga nieuwzględniona** – różnice w parametrach dla poszczególnych terenów wynikają z zapisów ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt. Dla terenu 10MNW studium ustala minimalną powierzchnię działki na 750 m^2 i wysokość zabudowy na 12 m, natomiast dla sąsiednich terenów z uwagi na ich leśny charakter ustalono w studium parametry odpowiednio 1000 m^2 i 10 m; **2) uwaga nieuwzględniona** – liczbę lokali w obrębie budynku

			6 pkt 5, ust. 4 (dopuszczający zwężenie do min. 5 m); 5) wniosek o wprowadzenie zakazu budowy studni do czasu zapewnienia wodociągu lub wykonania pełnej analizy hydrogeologicznej; 6) wniosek o wskazanie na jakiej podstawie uznano ww teren jako strefę ochrony konserwatorskiej, a także o ograniczenie strefy poza drogę dojazdową do posesji; 7) wniosek o uaktualnienie prognozy oddziaływania na środowisko w oparciu o: a) rozporządzenie na 19 Wojewody Mazowieckiego z 2014 r., b) dane Lasów Państwowych i RDOŚ, c) przeprowadzenie terenowej inwentaryzacji przyrodniczej w okresie wegetacyjnym i pozawegetacyjnym, obejmującej gatunki chronione oraz drogi migracji zwierząt; 8) wniosek o sprostowanie opisu położenia terenu i ponowna ocenę oddziaływania; 9) wniosek o wyodrębnienie 17 ha przeznaczonych pod zabudowę i poddanie odrębnej ocenie środowiskowej; 10) wniosek o przedłożenie uzgodnienia z zarządcą drogi wojewódzkiej oraz wykonanie analizy natężenia ruchu oraz wstrzymanie procedowania planu do czasy wykonania ww. analizy; 11) wniosek o wyznaczenie dodatkowego terminu dyskusji			**5) X** **6) X** **7) X** **8) X** **9) X** **10) X** **11) X**		**5) X** **6) X** **7) X** **8) X** **9) X** **10) X** **11) X**	mieszkalnego jednorodzinnego reguluje ustawa prawo budowlane. Plan miejscowy jako akt podrzędny względem ustawy, nie może takiej regulacji zmienić. Projekt planu natomiast wprowadza ustalenie zakazujące realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na działce budowlanej. **3) uwaga nieuwzględniona** – powyższy zapis odnosi do sytuacji wyjątkowych, w których wydzielenie działki zostałoby uniemożliwione wynikając z jej kształtu bądź umiejscowienia. Zapisy te nie dotyczą podziałów, a jedynie procedury scalania i podziału nieruchomości. **4) uwaga nieuwzględniona** – zapis dotyczy sytuacji wyjątkowych, wynikających z istniejącego zagospodarowania terenów. Zapis dopuszcza lokalne zwężenie drogi do szerokości 5 m, co jest zgodne z przepisami odrębnymi; Szerokość drogi wskazana w planie - 5,3 m wynika z braku zgody na możliwość jej poszerzenia kosztem terenów leśnych Skarbu Państwa. **5) uwaga nieuwzględniona** – zapisy projektu planu w tym zakresie, odwołują się do przepisów odrębnych, które dopuszczają w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej możliwość korzystania z indywidualnego ujęcia wody; **6) uwaga nieuwzględniona (bezprzedmiotowa)** – strefy ochrony

			publicznej						konserwatorskiej są ustalane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i w planie miejscowym nie ma możliwości zmiany granic stanowisk archeologicznych; **7) uwaga nieuwzględniona** – prognoza została sporządzona w oparciu o przepisy określone w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą, zgodnie z procedurą sporządzania planu, został uzgodniony i zaopiniowany przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska oraz przez szereg innych instytucji. Ponadto inwentaryzacja przyrodnicza wymagana jest na etapie sporządzania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a nie w ramach postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. **8) uwaga częściowo nieuwzględniona** – zapis w prognozie oddziaływania na środowisko zostanie skorygowana w tym zakresie, natomiast granice obszaru podlegające prognozie nie uległy zmianie i nie wymagają przeprowadzenia ponownej oceny. **9) uwaga nieuwzględniona** – prognozę sporządza się dla obszaru objętego planem miejscowym, bez wyodrębniania poszczególnych

									obszarów. Prognoza została sporządzona w oparciu o przepisy określone w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. **10) uwaga nieuwzględniona (bezprzedmiotowa)** – wniosek o przedłożenie uzgodnienia z zarządcą drogi nie jest uwagą do planu. Analizy natężenia ruchu drogowego nie są elementem procedury planistycznej. Ponadto należy wskazać, że plan był uzgadniany w zakresie rozwiązań drogowych; **11) uwaga nieuwzględniona (bezprzedmiotowa)** – wyznaczenie dodatkowego terminu dyskusji publicznej nie jest uwagą do planu. Wyłożenie odbyło się z zachowaniem ustawowych terminów określonych w przepisach ustawy.
2	20.11. 2025	osoba prywatna	1) wniosek o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy, t.j. zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 0,2 na 0,25 (jak w dotychczas obowiązującym planie miejscowym);	292		**1) X**		**1) X**	**1) uwaga nieuwzględniona** – projekt planu dopuszcza działki o mniejszej powierzchni niż plan miejscowy obowiązujący dla całej gminy. Zmniejszenie powierzchni zabudowy w stosunku do obecnego planu wynika z faktu, że ustalenia dotyczą konkretnego terenu i jego specyficznego leśnego charakteru.
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	30.06. 2026	osoba prywatna	Wnoszę uwagę do projektu planu polegającą na wskazaniu wartości 750m^2 jako minimalnej powierzchni działki dla terenu 10MNW jako wartości zgodnej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.	10MNW		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt ustala minimalną powierzchnię działek. W tym przypadku jednak ustalona wielkość działek w projekcie planu miejscowego wynika z uzgodnienia projektu planu z Zarządem Województwa Mazowieckiego w zakresie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.
2	25.06. 2026	osoba prywatna	1) Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy 10MNW z 12 m na 10 m;	10MNW oraz jego obsługa komunika-cyjna		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt ustala maksymalną wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów. Dla terenów MN, wyznaczonych w studium ustalono maksymalną wysokość na 12 m (w planie teren 10MNW), natomiast dla terenów MN/Ls ustalono maksymalną wysokość na 10 m (w planie teren 8MNW). Przyjęta wysokość zabudowy nie powoduje zachwiania ładu przestrzennego na tym terenie, jako że obowiązujący na tym terenie plan dopuszcza zabudowę o wysokości do 12,5 m.
			2) Zweryfikowanie i doprecyzowanie ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu 10MNW, w szczególności poprzez zapewnienie dojazdu o szerokości adekwatnej do przewidywanej			**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – w toku procedowania planu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jedynie w ramach działek prywatnych, nie uzyskano zgody w ramach planowanego poszerzenia terenu

			liczby działek budowlanych, a w przypadku obsługi więcej niż czterech działek - przez wykluczenie utrzymywania najwęższego odcinka dojazdu na poziomie około 5,3m, chyba że zostanie wykazane, że rozwiązanie to spełnia wymagania bezpieczeństwa, przejezdności i obsługi ratunkowej;						drogi 6KR do szerokości min 8m z terenów należących do Skarbu Państwa. W związku z powyższym, z uwagi na brak możliwości poszerzenia terenu 6KR, ciąg komunikacyjny pozostawiony został w istniejących granicach działki. Ponadto zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów”.
			3) Wprowadzenie do projektu planu warunku, że realizacja nowej zabudowy na 10MNW może następować dopiero po zapewnieniu faktycznego dojazdu do drogi publicznej, umożliwiającego obsługę przez pojazdy mieszkańców, pojazdy komunalne oraz pojazdy służb ratunkowych;			**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – w planie miejscowym nie ma możliwości wprowadzenia „warunkowości”, umożliwiającej realizację zabudowy po wcześniejszej realizacji infrastruktury.
			4) Zweryfikowanie, czy projektowany dojazd do 10MNW w części dochodzącej do drogi głównej przebiega przez teren leśny, a jeżeli tak wskazanie w dokumentacji planistycznej, czy i na jakiej podstawie prawnej możliwe jest jego wykonanie, w tym czy zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;			**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – w związku z przebiegiem drogi 6KR przez grunty leśne, w toku procedury sporządzania planu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla fragmentu terenu 6KR.

			5) Ograniczenie możliwości nadmiernego podziału 10MNW na działki budowlane, w szczególności poprzez zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;			**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – ustalona wielkość działek w projekcie planu miejscowego wynika z uzgodnienia projektu planu z Zarządem Województwa Mazowieckiego w zakresie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego. Ustalona w projekcie planu powierzchnia działek jest większa niż określona w Studium minimalna powierzchnia działki (750m^2). Parametr minimalnej powierzchni działki określony na 1000 m^2 obowiązuje w obszarze całego planu.
			6) Przeprowadzenie ponownej analizy bezpieczeństwa pożarowego;			**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** - projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego oraz uzgodniony i zaopiniowany z właściwymi instytucjami. Szerokość dojazdów do działek jest zgodna z parametrami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie może jedynie poprawić bezpieczeństwo pożarowe w tym rejonie, gdyż będzie pod stałym nadzorem jego użytkowników.
			7) Uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie fauny, w szczególności o migrację łosi;			**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** - prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

									społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany i uzgodniony z odpowiednimi instytucjami w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Plan zakłada utrzymanie powiązań ekologicznych w rejonie terenów otwartych wokół istniejącego terenu wód powierzchniowych umożliwiając tym samym migrację zwierząt. Należy ponadto zaznaczyć, że wyznaczony w planie teren 10MNW, podobnie jak tereny sąsiednie przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową w planie obowiązującym od 2004 r.
			8) Uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o wpływ na infiltrację wód, retencją, lokalny poziom wód gruntowych oraz stosunki wodne na nieruchomościach sąsiednich, w tym na terenie 8MNW;			**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** - prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany i uzgodniony z odpowiednimi instytucjami w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Jednocześnie należy wskazać, że procedowany plan utrzymuje przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem z 2004 r. – tereny zabudowy mieszkaniowej

									jednorodzinnej, wprowadza natomiast bardziej szczegółowe zasady zagospodarowania oraz zasady ochrony środowiska, które w większy stopniu wpłyną na ochronę środowiska przyrodniczego i jakość życia mieszkańców.
			9) Wprowadzenie do planu rozwiązań minimalizujących wpływ zabudowy na środowisko w szczególności obowiązku retencji wód opadowych na działkach, preferowania nawierzchni przepuszczalnych, zachowanie ciągłości istniejących rowów lub cieków oraz zachowania albo wyznaczenia pasów zieleni naturalnej umożliwiających migrację zwierząt;			**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – projekt planu wprowadza ustalenia ograniczające wpływ realizacji ustaleń planu na środowisko poprzez zapisy dotyczące kształtowanie i ochrony ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
			10) Wniosek o ponowne rozważenie projektu planu w zakresie terenów 10MNW z uwzględnieniem powyższych uwag, a w przypadku wprowadzenia zmian o istotnym charakterze – przeprowadzenie dalszych czynności konsultacyjnych. Wniosek o uwzględnienie niniejszych uwag w toku dalszych prac planistycznych oraz o dokonanie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed jego uchwaleniem.			**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – **bezprzedmiotowa**. Uwaga o uwzględnieni uwag nie jest uwagą do planu (uwaga o charakterze proceduralnym). Ewentualne ponowienie czynności proceduralnych, w przypadku dokonywania zmian w projekcie planu, regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/118/2026

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 Rada Gminy Nieporęt dla części obszaru sołectwa Józefów – rejon po południowej stronie ulicy Strużańskiej, w minie 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 inwestycyjnyc

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/118/2026

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