DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 listopada 2026 r.

Poz. 10850

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 12.11.2026 14:20:55

UCHWAŁA NR XXXVIII/153/2026
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 z późn. zm.) 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/105/2023 Rada Gminy Nieporęt z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt", Uchwałą Nr XXVII/166/2025 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 grudnia 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt", Uchwałą Nr XXX/47/2026 Rady Gminy Nieporęt z dnia 26 marca 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt" oraz Uchwałą Nr XXXVI/119/2026 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 lipca 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, w gminie Nieporęt, zwany dalej „planem".

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

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

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

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

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

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

5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

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

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

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNW-UT**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;

5) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT-US-UG**;

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

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

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

9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **L**;

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

11) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;

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

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

14) tereny placu lub rynku, oznaczone na rysunku planu symbolem **KOR**;

15) tereny parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KOP**;

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

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

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

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

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu;

5) obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków;

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

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

8) pomników przyrody;

9) wymiarowania;

10) 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:

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

2) granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;

3) granice terenu zamkniętego;

4) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

5) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 2.
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

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

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

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

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

5) zakaz sytuowania:

a) usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) usług handlu hurtowego,

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 8, wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

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

1) tereny placu lub rynku, oznaczone na rysunku planu symbolem **KOR**;

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

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

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

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

3) wprowadzenie zieleni urządzonej w formie klombów, gazonów;

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

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

§ 10. 1. W zakresie ochrony środowiska 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. Na obszarze objętym planem znajduje się 5 drzew uznanych za pomniki przyrody – dęby szypułkowe, oznaczone na rysunku planu.

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

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

1) **MNW** wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MW**, **MNW-U**, **MNW-UT** wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

3) **UE** wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) **ZP** wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 11. 1. Ustala się ochronę obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków – obecnie budynki mieszkalne nr 13, 17, 19, 20 na Osiedlu Wojskowym, oznaczonych na rysunku planu, poprzez:

1) zachowanie wyglądu architektonicznego budynków w zakresie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, detalu i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych;

2) stosowanie materiałów elewacyjnych, odtwarzających historyczny wygląd.

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

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalną powierzchnię działki dla terenów **MNW**, **MNW-UT** na 1000 m^2,

2) minimalną powierzchnię działki dla terenów **MNW-U** na 500 m^2,

3) minimalną powierzchnię działki dla terenów **MW** na 1200 m^2,

4) minimalną powierzchnię działki dla terenów **UT-US-UG**, na 7500 m^2,

5) minimalną powierzchnię działki dla terenów **UE**, **UR** na 2000 m^2,

6) minimalną szerokość frontu działki dla terenów **MNW**, **MNW-UT** na 20,0 m,

7) minimalną szerokość frontu działki dla terenów **MNW-U** na 18,0 m,

8) minimalną szerokość frontu działki dla terenów **MW**, **UT-US-UG**, **UE**, **UR** na 20,0 m,

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

10) 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 terenóworaz ograniczenia w ich użytkowaniu

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

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

3. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. W obszarze, o którym mowa w ust. 2 ustala się zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności oraz sytuowania studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, za wyjątkiem ww. zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów podłączonych do sieci wodociągowej.

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

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

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

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

§ 15. 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, 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**, **MNW-UT**, **MW** 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

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

1) **KDZ** – drogi publiczne klasy Z (zbiorczej);

2) **KDD** – drogi publiczne klasy D (dojazdowej).

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, drogą wojewódzką nr 631, poprzez teren **1KDZ**.

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

1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenach **MNW**, **MNW-U** i **MNW-UT**;

2) minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny na terenach **MW**;

3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług na terenach **MNW-UT**, **MNW-U**, **UT-US-UG** i **UR**, jednak nie mniej niż 3.

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

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 ścięć nie mniejsze niż 5,0 m na 5,0 m.

Rozdział 8.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 17. 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.

§ 18. 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.

§ 19. 1. Dla terenów **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** 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 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 0,4,

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 drogi publicznej **1KDZ** oraz poprzez tereny **KR**.

2. Dla terenu **3MNW** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 3 i 4 uchwały.

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

4. Dla terenów **1MNW - 3MNW** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 oraz w § 14 ust. 1 i ust. 3 uchwały.

5. Dla terenów **2MNW**, **3MNW** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

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

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

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

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

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

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

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

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,8,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 500 m^2;

5) obsługę komunikacyjną terenu od strony drogi publicznej **3KDD**.

2. Dla terenu **1MNW-U** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2, § 14 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenów **1MNW-UT**, **2MNW-UT**, **3MNW-UT**, **4MNW-UT** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 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) dla zabudowy mieszkaniowej dachy spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º, z uwzględnieniem lit. f),

e) dla zabudowy usług turystyki dachy płaskie bądź spadziste, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º, z uwzględnieniem lit. f),

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

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

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

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

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

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,3,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,6,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 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 drogi publicznej **1KDZ** oraz poprzez tereny **2KDD** i **3KDD**.

2. Dla terenów **1MNW-UT - 4MNW-UT** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

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

4. Dla terenu **1MNW-UT** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 uchwały.

5. Dla terenów **1MNW-UT**, **3MNW-UT**, **4MNW-UT** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 i ust. 3 uchwały.

6. Dla terenów **3MNW-UT**, **4MNW-UT** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

§ 22. 1. Dla terenu **1MW** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 5 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 15,0 m,

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

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

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

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

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 2,5,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1 200 m^2

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych **KDZ**.

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

§ 23. 1. Dla terenów **1UT-US-UG** , **2UT-US-UG** , **3UT-US-UG** , **4UT-US-UG** , **5UT-US-UG** , **6UT-US-UG** , **7UT-US-UG** , **8UT-US-UG** , **9UT-US-UG** , **10UT-US-UG** , **11UT-US-UG** , **12UT-US-UG**, ustala się:

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

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usług:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

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

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

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

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) dachy płaskie bądź spadziste 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 0,3,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,9,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%;

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 7 500 m^2.

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych **KDZ** i **KDD** oraz przez tereny **3MNW-UT** i **4MNW-UT**.

2. Dla terenów **1UT-US-UG - 12UT-US-UG** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 uchwały.

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

4. Dla terenów **1UT-US-UG**, **2UT-US-UG**, **3UT-US-UG - 12UT-US-UG** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 i ust. 3 uchwały.

5. Dla terenów **3UT-US-UG - 12UT-US-UG** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenu **1UE** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług edukacji;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 15,0 m,

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

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

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

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

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

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

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,2,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;

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

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych **KDZ**.

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

§ 25. 1. Dla terenu **1UR** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług kultu religijnego;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 20,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 67º, z uwzględnieniem lit. d),

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

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

a) wysokość zabudowy do 5,0 m,

b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

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

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

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;

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

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od strony dróg publicznych **KDZ**.

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

§ 26. 1. Dla terenów **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dla terenu **1WS** dopuszczenie sytuowania urządzeń wodnych;

3) dla terenów nie wymienionych w pkt 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,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

2. Dla terenów **1WS - 5WS** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 oraz § 14 ust. 1 uchwały.

3. Dla terenów **2WS - 5WS** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

§ 27. 1. Dla terenów **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **10L**, **11L**, **12L**, **13L**, **14L**, **15L**, **16L**, **17L** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) dopuszczenie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

2. Dla terenu **16L** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 3 i 4 uchwały.

3. Dla terenów **1L - 17L** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 oraz § 14 ust. 1 i ust. 3 uchwały.

4. Dla terenów **3L - 17L** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

§ 28. 1. Dla terenów **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **6ZP** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;

2) zagospodarowanie zgodnie z nakazami, zakazami i ograniczeniami wynikające z przepisów z zakresu prawa wodnego;

3) dopuszczenie sytuowania urządzeń wodnych, z uwzględnieniem pkt 2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%.

2. Dla terenów **1ZP - 6ZP** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 i ust. 3 uchwały.

3. Dla terenów **4ZP - 6ZP** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

4. Dla terenów **1ZP - 6ZP** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, § 10 ust. 2 uchwały.

§ 29. 1. Dla terenów **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu **1KDZ** zmienna od 8,9 m do 36,5 m,

b) dla terenu **2KDZ** na 9,0 m.

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

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

§ 30. 1. Dla terenów **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu **1KDD** zmienna od 4,3 m do 14,1 m,

b) dla terenu **2KDD** zmienna od 5,2 m do 12,4 m,

c) dla terenu **3KDD** zmienna od 7,6 m do 8,0 m.

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

3. Dla terenów **1KDD - 3KDD** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu **1KR** zmienna od 4,0 m do 7,0 m,

b) dla terenu **2KR** zmienna od 8,0 m do 12,0 m,

c) dla terenu **3KR** zmienna od 10,0 m do 12,0 m,

d) dla terenu **4KR** zmienna od 4,0 m do 8,7 m.

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

3. Dla terenów **1KR - 4KR** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 1 i ust. 3 uchwały.

4. Dla terenów **2KR - 4KR** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenu **1KOR** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny placu lub rynku;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 35%.

2. Dla terenu **1KOR** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 9, § 10 ust. 2 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenu **1KOP** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny parkingu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%;

3) obsługę komunikacyjną od strony drogi publicznej **1KDZ**.

2. Dla terenu **1KOP** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2, § 14 ust. 1 oraz § 14 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

§ 34. 1. Dla terenów **1IKP** i **2IKP** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny pompowni ścieków;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 5,0 m,

c) dachy płaskie;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,2,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,2,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,03,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;

4) obsługę komunikacyjną od strony drogi publicznej **1KDZ**.

2. Dla terenu **1IKP**, **2IKP** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 10 ust. 2 oraz § 14 ust. 1 i ust. 3 uchwały.

3. Dla terenu **1IKP** mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

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

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Nieporęt
Piotr Pietrucha

1WS
4ZP
2WS
1ZP
1UT-US-UG
2ZP
1MNW-UT
1MNW
1L
2L
3ZP
1KR
3L
2UT-US-UG
2MNW-UT
5L
2KR
3UT-US-UG
6L
4UT-US-UG
3MNW-UT
3KDD
1UR
3KR
7L
3WS
5UT-US-UG
2KDD
8L
4MNW-UT
1MNW-U
2IKP
1KOP
1IKP
2MNW
4L
6UT-US-UG
4WS
10L
8UT-US-UG
7UT-US-UG
11L
4KR
5ZP
9L
9UT-US-UG
3MNW
5WS
5WS
12L
10UT-US-UG
17L
13L
6ZP
11UT-US-UG
16L
14L
12UT-US-UG
1UE
5WS
15L
1KDZ
1KOR
1MW
1KDD
2KDZ

Sygn. przekroju zał.graficzny (wg. podziału i numeracji)	OZ/0/21-1/2/2/WO
Nr ewid. działki	P-148,P-149,P-442
Nazwa materiału źródła	Mapa zasadnicza
Data aktualnia bazy	2020-09-01
Nr bazy	PZGiK.6643.1.2021.SDA...1438_P

Układ współrzędnych
EPSG:2180 / Poland CS2000 zone 7

WYBYS ZE STUDIUM - SKALA 1:10 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
UP - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
UT - TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
ZC - TERENY CMENTARZY
ZU - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZL - TERENY LASÓW
W - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
NATURALNE FORMY RZEŹBY TERENU - WYCHY
OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ KRAJOBRAZU OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
TS - TERENY SPECJALNE NIEOBJĘTE NALEŻĄCE CHRONIONEGO I SŁUPY ELEKTRYCZNE PAMIĘTNA

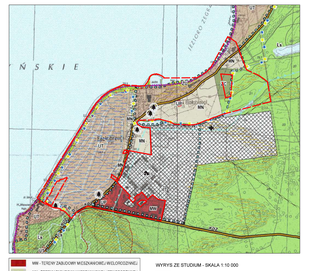
OZNACZENIA:
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY OD LASU
OBIEKTY BĘDĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
GRANICA STREFY SANITARNEJ CMENTARZA - 50 M OD GRANICY TERENU CMENTARZA
GRANICA STREFY SANITARNEJ CMENTARZA - 100 M OD GRANICY TERENU CMENTARZA
POMNIK PRZYRODY
WYMIAROWANIE
MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELKOSTUACJI
MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MW/UT TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELKOSTUACJI LUB USŁUG
MN/UT TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELKOSTUACJI LUB USŁUG TURYSTYKI
UT/US TERENY USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB GASTRONOMII
U TERENY USŁUG EDUKACJI
UK TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
ZL TERENY LASÓW
ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KDZ TERENY DROGI ZBIORCZEJ
KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
KS TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ I WEWNETRZNEJ
KDK TERENY PLACU LUB RYNKU
KDP TERENY PARKINGU
SP TERENY POMPOWNI ŚCIEKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
GRANICA OBSZARÓW NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPOWANIA POWODZI JEST NIEWIELKIE (WYNOSI 0,2%)
GRANICA OBSZARÓW NARAŻONYCH NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
GRANICA STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ KRAJOBRAZU OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
GRANICA STREFY ZWYKŁEJ KRAJOBRAZOWEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/301/2020 RADY GMINY ZYCHLIN Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2020 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU OBJĘTEGO BAŁUCERZO - REJON ULICY WCZASOWEJ W GMINIE KEPOWICE

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
0 5 10 20



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/153/2026
Rady Gminy Nieporęt z dnia 24 września 2026 r.

ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 13 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 r., termin składania uwag do 26 czerwca									
1	28.05. 2026	R&G Inwestycje sp. z o.o.	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu działki położonej w Nieporęcie o nr 137/1 obręb Białobrzegi na cele usług zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz usług opieki całodobowej UZ/U-Zor z dopuszczeniem niezbędnej infrastruktury towarzyszącej	137/1		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – działka nr 137/1 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 obiektów usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne. Ponadto Studium dopuszcza adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

2	28.05. 2026	R&G Inwestycje sp. z o.o.	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu działki położonej w Nieporęcie o nr 137/1 obręb Białobrzegi na cele mieszkaniowe wielorodzinne MW	137/1		**X**		**X**	**uwaga nieuwzględniona** – działka nr 137/1 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 obiektów usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne. Ponadto Studium dopuszcza adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/153/2026

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 24 września 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, z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2026 r., poz. 426, z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2026 r. poz. 875), Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Białobrzegi – rejon ulicy Wczasowej, 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 XXXVIII/153/2026
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 24 września 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