



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 października 2021 r.

Poz. 8788

Podpisany przez:

Anna Teresa Gogolowicz

Data: 2021-10-13 11:27:34



UCHWAŁA NR XLIV/99/2021 RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 13 września 2021 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), w związku z uchwałą Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt” oraz uchwałą Nr XV/81/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 10 października 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”, Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A, zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 4** – dane przestrzenne zgodnie z art. 67 a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – północna linia rozgraniczająca drogi biegnącej od drogi powiatowej nr 4303W Białobrzegi – Beniaminów i północna granica działki ewidencyjnej nr 303 w stronę wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego;
- 2) od zachodu – linia biegnąca wzdłuż wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego w odległości od ok. 40 m do ok. 92 m od jego brzegu;
- 3) od południowego - wschodu – granica działki ewidencyjnej nr 258/2 i 257 do drogi powiatowej nr 4303W (ul. Wojska Polskiego).

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
4. W obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 4. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

- 1) **dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 2) **dach płaski** – dach o spadku do 10°. Wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 3) **kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenie wejść i ogrodów zimowych;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – granica usytuowania dopuszczonej zabudowy na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą części podziemnych budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu oraz elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (schodów, pochylni zewnętrznych). Ponadto nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz werand, balkonów i wykuszy, wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia rozumiana w myśl przepisów odrębnych, dotyczących terenu biologicznie czynnego;
- 6) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe, obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne.

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny, wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie pod określone funkcje oznaczone literami.

Rozdział 2.

Oznaczenia graficzne planu

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) wymiary.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną wydzielonych terenów:

- 1) **UT** – teren zabudowy usług turystyki;
- 2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

Rozdział 3.

Ogólne ustalenia planu

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie dopuszcza się okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących panele drewniane;
- 2) kolorystykę dachów stromych ogranicza się do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 3) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz nakaz zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,8 m;
- 5) o ile w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie ustalono inaczej, wysokość elementów małej architektury, w tym altan, wiat nie może przekraczać 5,0 m;
- 6) dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50 m.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar opracowania planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej WOCHK – obowiązują ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) obszar opracowania planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy) oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)” – stosować rozwiązania techniczne i technologiczne, gwarantujące zabezpieczenie warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem;
- 3) obowiązuje ochrona wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;

- 4) dla terenu oznaczonego symbolem UT obowiązują dopuszczalne poziomy hałas, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 5) na obszarze opracowania planu nie dopuszcza się lokalizowania usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-66/60. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:

- a) teren zieleni urządzonej ZP,
- b) przestrzenie ogólnodostępne, jak: place, promenady wzdłuż nabrzeży,
- c) przestrzenie ogólnodostępne w obrębie terenu KDW, stanowiącej dojazd do terenu UT;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- a) dopuszcza się lokalizowanie elementów małej architektury, jak: ławki, wiaty, altany, pergole, kwietniki, tablice informacyjne,
- b) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym: —osób starszych i osób poruszających się na wózkach inwalidzkich poprzez stosowanie m. in. pochylni, wind, —osób niedowidzących poprzez stosowanie m. in. płytek fakturowych na ciągach pieszych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam i szyldów:

1) zasady ogólne:

- a) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być one zgrupowane w jednym miejscu na elewacji,
- b) reklamy umieszczane na namiotach i parasolach muszą być umieszczone płasko na ich powierzchni i nie mogą wykraczać poza obrys ich powierzchni,
- c) wyklucza się stosowanie pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam,
- d) nie dopuszcza się umieszczania reklam na dachach i na ogrodzeniach;

2) zasady szczegółowe:

- a) teren zabudowy usług turystyki UT: — dopuszcza się szyldy oraz reklamy wolno stojące o wysokości nieprzekraczającej 4,50 m, — dopuszcza się maszty flagowe o wysokości do 6,0 m,
- b) teren zieleni urządzonej ZP – nie dopuszcza się lokalizowania reklam,
- c) teren komunikacji KDW – wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu (przylegającej do drogi znajdującej się poza obszarem opracowania planu) dopuszcza się reklamy wolno stojące o wysokości nieprzekraczającej 4,50 m pod warunkiem nie pogorszenia widoczności.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.

§ 12. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszar opracowania planu obejmuje wody powierzchniowe śródlądowe, znajdujące się w zasięgu Jeziora Zegrzyńskiego, a także tereny przyległe do jego linii brzegowej – obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej;
- 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w części w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$), o których jest mowa w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.

§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 4303W Białobrzegi – Beniaminów (ul. Wojska Polskiego);
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz z istniejącej drogi wewnętrznej;
- 3) parkingi – miejsca parkingowe dla nowej zabudowy należy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:
 - a) hotele i pensjonaty: min. 35 miejsc parkingowych na 100 łóżek,
 - b) obiekty gastronomiczne, nie stanowiące wyposażenia hotelu lub pensjonatu: min. 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) inne obiekty usługowe, nie stanowiące wyposażenia hotelu lub pensjonatu: min. 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy,
 - d) dla obiektów sportu i rekreacji 10 miejsc parkingowych na 35 użytkowników jednocześnie,
 - e) dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych,
 - f) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju minimalnym Ø 25 mm oraz poprzez jej rozbudowę;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimalnym Ø 60 mm oraz poprzez jej rozbudowę;
- 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenu UT – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej rozbudowy – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) z powierzchni ulic i parkingów ogólnodostępnych o powierzchni powyżej 100 m² – do sieci kanalizacji deszczowej (po jej rozbudowie) lub do odbiornika;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa; możliwe jest zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych; zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej rozbudowę z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;

- 5) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej, z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych, dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 6) telekomunikacja – w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- 7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na obiektach, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, tj. np. na ich zadaszeniach;
- 9) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić głównie w liniach rozgraniczających drogi; dopuszcza się prowadzenie sieci na pozostałych terenach, w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych;
- 10) ustalona w rozdziale 4 wysokość zabudowy nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, których zasady sytuowania regulują przepisy odrębne a dopuszczona wysokość określona została w § 7 pkt 6;
- 11) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 12) ustala się następujące parametry projektowanych sieci:
 - a) sieć wodociągowa o średnicy min. Ø 40 mm,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy min. Ø 160 mm,
 - c) sieć kanalizacji sanitarnej tłocznej o średnicy min. Ø 75 mm,
 - d) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy min. Ø 200 mm.

§ 15. 1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu oznaczonego symbolem UT; na terenie tym dopuszcza się sytuowanie tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem obiektów usługowych, służących gastronomii, rozrywce, turystyce i sportowi. Dopuszczenie dotyczy obiektów użytkowanych sezonowo w okresie letnim lub świątecznym albo w czasie trwania imprez plenerowych, ich przygotowania oraz demontażu obiektów po jej zakończeniu.

2. Dla pozostałych terenów nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Rozdział 4. Szczegółowe ustalenia planu

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem UT ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usług turystyki:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi turystyki;
- 2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji, jak np.: plaża, boiska, urządzone miejsca do gier, place zabaw, wiaty grillowe a także wypożyczalnie sprzętu wodnego i rekreacyjnego oraz zabudowę gospodarczą i garażową, jak: hangary i inne pomieszczenia służące do przechowywania sprzętu sportowego i rekreacyjnego.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące ukształtowanie terenu;
- 2) na terenie nie dopuszcza się użytkowania mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne;
- 3) pozostałe ustalenia wg § 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: południowa część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10,0 m od południowej granicy obszaru opracowania planu, w odległości 8,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu KDW oraz w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu WS;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 17,5 m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 10,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) dla garaży – 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) rodzaje dachów – dachy symetryczne strome, dwuspadowe lub wielospadowe oraz dachy płaskie;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachów stromych od 25° do 45°;
- 7) na terenie dopuszcza się urządzenie przystani z utwardzonym nabrzeżem wraz z miejscami do cumowania sprzętu wodnego;
- 8) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury, jak wiaty, altany wg § 7 pkt 5, ukształtowane z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień);
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7;
- 12) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1 i 2 lit. a;
- 13) zasady tymczasowego zagospodarowania wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi powiatowej poza obszarem planu z drogi KDW;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych**; podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe, znajdujące się w zasięgu Jeziora Zegrzyńskiego.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady wg § 8 pkt 1.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: południowa część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wzdłuż granicy terenu UT dopuszcza się kształtowanie brzegu Jeziora Zegrzyńskiego w postaci utwardzonych nabrzeży oraz lokalizowanie stałych pomostów, przystosowanych do cumowania jednostek pływających a także pomostów spacerowych i kładek dla pieszych;
- 2) na pomostach nie dopuszcza się reklam wolno stojących, z wyjątkiem masztów flagowych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według § 12 pkt 1.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd przez teren UT;
- 2) elementy obsługi infrastrukturą techniczną – zapewnić możliwość doprowadzenia mediów do jednostek cumujących.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej**.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje ochrona istniejącej skarpy;
- 3) dopuszcza się uzupełnienia zieleni niskiej i wysokiej gatunkami zgodnymi z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 2) dopuszcza się przejścia piesze;
- 3) ustala się zakaz grodzenia terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80%;
- 5) zasady lokalizowania reklam – wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. b.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według § 12 pkt 1.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi poza obszarem planu;
- 2) wymagania parkingowe – obowiązuje zakaz parkowania samochodów;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 14 ust. 2 pkt 6.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren drogi wewnętrznej**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 14,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury: ławki, tablice informacyjne;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się ukształtowanie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) powierzchnie pozostałe nie stanowiące powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;

5) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. c.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nieporęt

Bogusława Tomasik



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/99/2021

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 13 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W terminie wskazanym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ogłoszeniu Wójta Gminy Nieporęt z dnia 21.05.2021 r. - do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Żegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A” nie zostały złożone żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/99/2021

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 13 września 2021 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A”, nie przewiduje się inwestycji z zakresu komunikacji, inżynierii i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/99/2021

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 13 września 2021 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