

**UCHWAŁA NR 101/LVIII/98
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 17 czerwca 1998r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Placu Wolności, wieś Nieporęt, gmina
Nieporęt, woj.warszawskie**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (tekst jedn.: Dz.U. z 1996r., Nr 13, poz.74 z późn.zm.) oraz art.10 ust.3, art. 26 i art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz.415, z późn.zm.), w związku z uchwałą Nr 45/XXIX/96 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 lipca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu Wolności, wieś Nieporęt, gmina Nieporęt, woj.warszawskie Rada Gminy uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Plan obejmuje obszar Placu Wolności we wsi Nieporęt, w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 2.1. - Teren lokalizacji centralnych funkcji administracji, reprezentacji Gminy Nieporęt i kultury - oznaczony symbolem AKUH,
 - 2.2. - Teren lokalizacji zespołu administracyjno-handlowo- gastronomiczno-hotelowego - oznaczony symbolem UHGT,
 - 2.3. - Tereny zabudowy kościelnej parafii pod wezwaniem Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny - oznaczony symbolem UK,

w tym:

- 2.3.1. - UK-1 - Teren wydzielony zabytkowego kościoła,
 - 2.3.2. - UK-2 - Teren lokalizacji nowych obiektów kościelnych,
 - 2.3.3. - UK-3 - Teren lokalizacji obiektów związanych z działalnością parafii,
 - 2.3.4. - UK-4 - Teren przestrzeni publicznej - plac przedkościelny.
-
- 2.4. - Teren zabudowy jednorodzinnej szeregowej z usługami nieuciążliwymi w parterze - oznaczony symbolem MNU,
 - 2.5. - Teren zabudowy mieszkaniowej związanej z funkcjonowaniem parafii - oznaczony symbolem KMN,
 - 2.6. - Teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZU,
 - 2.7. - Plac apelowy z terenem zieleni - skwer ogólnodostępny, oznaczony symbolem PLA,
 - 2.8. - Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych - oznaczone symbolami KZ, KL, KD, P i PK.

§ 2

1. INTEGRALNYMI CZĘŚCIAMI NINIEJSZEJ UCHWAŁY SĄ:

- 1.1. Rysunek Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego stanowiący załącznik Nr 1,
- 1.2. Prognoza skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze stanowiąca załącznik nr 2.

2. NASTĘPUJĄCE ELEMENTY RYSUNKU PLANU SĄ
OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- 2.1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych sposobach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2.2. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 2.3. Oznaczenie liniowe dróg i ulic,
- 2.4. Oznaczenia graficzne waloryzacji istniejącej zieleni.

§ 3

Istniejąca zabudowa usługowa, mieszkaniowa i gospodarcza może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, na warunkach zawartych w przepisach szczegółowych, określonych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 2 § 5.

§ 4

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1.1. Ustala się, że cały obszar objęty planem będzie zaopatrywany w wodę z wodociągu wiejskiego,
- 1.2. Ustala się zaopatrywanie w wodę z wodociągu wiejskiego wszystkich obiektów nowych i odtworzonych oraz istniejących podlegających rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
- 1.3. Ustala się zaopatrzenie w wodę wyżej wymienionych obiektów poprzez podłączenie do istniejącego i projektowanego przedłużenia wodociągu ϕ 160 mm w ulicy oznaczonej symbolem KL.

2. Zasady prowadzenia kanalizacji w systemie ścieków:

- 2.1. Ustala się prowadzenie kanalizacji w systemie rozdzielczym,

- 2.2. Ustala się zasadę odprowadzania docelowo ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej oczyszczalni "Orzechowo", systemem grawitacyjno-pompowym wiejskiej kanalizacji,
 - 2.3. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych ze wszystkich obiektów nowych i odtwarzanych oraz istniejących podlegających rozbudowie, przebudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania do kanalizacji wiejskiej,
 - 2.4. Ustala się, że odbiornikiem ścieków bytowo-gospodarczych z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem AKUH i UHGT będzie istniejący kanał sanitarny ϕ 0,20 m, w ulicy Szkolnej,
 - 2.5. Z terenów oznaczonych symbolami MNU, KMN, UK-1 i UK-3 będzie projektowany kanał sanitarny ϕ 0,20 m "N", w ulicy oznaczonej symbolem KL-1,
 - 2.6. Ustala się, że wody deszczowe z terenów urządzeń i tras komunikacyjnych odprowadzone będą do projektowanej oczyszczalni wód deszczowych poprzez projektowany kanał deszczowy ϕ 0,30/0,40 m, w ulicy Jana Kazimierza,
 - 2.7. Dla całego obszaru objętego planem wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów. Na terenie każdej działki budowlanej należy przewidzieć miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne. Dopuszcza się wyznaczenie wspólnych dla kilku obiektów miejsc na pojemniki, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tych miejsc z ciągów komunikacyjnych ogólnodostępnych,
 - 2.8. Miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest Wiejski Punkt Odbioru Odpadów Stałych w Nieporęcie.
3. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 3.1. Wyklucza się urządzenia na paliwo stałe,
 - 3.2. Ustala się, że po realizacji przewodu gazowego średniego ciśnienia w ulicy oznaczonej symbolem KL-1 ze stacji redukcyjno-pomiarowej I

stopnia podłączone zostaną do niego wszystkie nowe obiekty i odtwarzane oraz istniejące, podlegające rozbudowie, przebudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,

3.3. Dla wyżej wymienionych obiektów dopuszcza się ogrzewanie indywidualne na paliwo płynne.

4. Zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych:

Ustala się, że dla obiektów wymienionych w § 4 punkt 3.2. gaz dla celów bytowych dostarczony będzie z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia, w ulicy oznaczonej symbolem KL-1.

5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

5.1. Ustala się, że cały obszar objęty planem będzie zaopatrywany w energię elektryczną niskiego napięcia 380/220 KW - zasilane ze stacji transformatorowej 15 KW,

5.2. Ustala się zamianę istniejącej nasłupowej stacji transformatorowej na wbudowaną w nowy obiekt kubaturowy, zlokalizowany na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem AKUH,

5.3. Ustala się, że na obszarze objętym planem zasilanie elektroenergetyczne będzie prowadzone liniami kablowymi w liniach rozgraniczających ulic i urządzeń komunikacyjnych (ustalenie obejmuje istniejącą linię energetyczną w ulicy Jana Kazimierza na odcinku przyległym do granicy obszaru planu),

5.4. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej (stacje trafo, linie średniego i niskiego napięcia), niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektów kubaturowych na terenach nie wyznaczonych na ten cel na rysunku planu.

6. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

6.1. Ustala się zmianę istniejącej nasłupowej sieci telekomunikacyjnej na sieć kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic i urządzeń komunikacyjnych..

7. Inne ustalenia ogólne:

7.1. Dla całego obszaru objętego planem wprowadza się wymóg zachowania istniejącego układu hydrograficznego. Przy wydawaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić wyniki badań ustalających te wymogi,

7.2. Sposób zagospodarowania terenu objętego planem - wyposażenie w infrastrukturę, realizacja obiektów kubaturowych nie może zmienić istniejącego poziomu wód gruntowych,

7.3. Obszar objęty planem w całości leży na terenie strefy archeologicznej - strefa "A", gdzie wprowadza się:

- Obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu), związanych z robotami ziemnymi,
- Dopuszczenie do realizacji zamierzonych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia na koszt inwestora archeologicznych badań interwencyjnych, obejmujących stały nadzór archeologiczny przy robotach ziemnych związanych z inwestycją,
- Przy planowaniu inwestycji należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie od maja do września,
- Prace archeologiczne prowadzić mogą wyłącznie wyspecjalizowane instytucje lub uprawnione osoby posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

7.4. Ustala się układ publicznych (ogólnie dostępnych) dróg i ulic, miejsc postojowych oraz ograniczeń dostępności do publicznych dróg i ulic - zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

- 7.5. Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia konserwatorskie dotyczące ochrony dóbr kultury,
- 7.6. Na obszarze objętym planem obowiązuje nakaz zachowania cennych pojedynczych drzew i zespołów zieleni o walorach krajobrazowych - oznaczonych na rysunku planu; Teren w promieniu 15 m od drzew zakwalifikowanych jako pomniki przyrody powinien pozostać wolny od zabudowy,
- 7.7. Ustala się, że wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mają uwzględniać zalecenia wynikające z inwentaryzacji zieleni oraz ustalenia zawarte w wykazie inwentaryzacyjnym zieleni.

ROZDZIAŁ 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.

OZNACZENIA PRZYJĘTE W TEKŚCIE USTALEŃ:

- a - symbol na rysunku planu,
- b - dotychczasowa funkcja terenu,
- c - obowiązujące w planie warunki zabudowy i zagospodarowania.

1.a - AKUH

- b - Teren istniejącej zabudowy związanej z funkcją administracyjną gminy Nieporęt (budynek Urzędu Gminy), handlu i administracji Spółdzielni Samopomoc Chłopska), Wiejski Dom Handlowy oraz dwa obiekty handlowe (kiosk i pawilon),
- c - Teren lokalizacji centralnych funkcji administracji, reprezentacji Gminy Nieporęt i kultury, usług handlowych i gastronomicznych:

1. Rozbudowa budynku Urzędu Gminy,
2. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania Wiejskiego Domu Handlowego, z przeznaczeniem tego obiektu na funkcje administracji samorządowej gminy Nieporęt, reprezentacji i kultury,
3. Dopuszcza się lokalizację usług handlowo-gastronomicznych w obiektach istniejących i nowych,
4. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych, wolnostojących obiektów handlowych i gastronomicznych,
5. Dopuszcza się lokalizację nowych, wolnostojących obiektów przeznaczonych na cele reprezentacji i kultury,
6. Maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekroczyć wysokości kalenicy istniejącego budynku Urzędu Gminy. Powyższe ustalenie nie dotyczy wysokości dominant architektonicznych nowych i rozbudowanych obiektów sytuowanych w granicach terenu - oznaczonego na rysunku planu symbolem AKUH,
7. Nie dopuszcza się podniesienia wysokości istniejącego budynku Gminnej Spółdzielni "Samopomoc Chłopska",
8. Przeznacza się do likwidacji wolnostojące obiekty handlowe - kiosk i pawilon,
9. Nie dopuszcza się wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
10. Parkowanie na własnym terenie - minimum 30 miejsc postojowych,
11. Obowiązujące linie zabudowy - jak na rysunku planu,
12. Zagospodarowania terenu musi zachować istniejący ciąg pieszy na osi północ - południe - oznaczony symbolem graficznym na rysunku planu.

2.a - U.H.G.T.

b - Teren zabudowy o funkcji gastronomiczno-handlowej.

c - Teren lokalizacji zespołu usługowo-biurowego (bank, agendy ubezpieczeniowe, biura itp.), handlu, gastronomii, hotelarstwa o wysokim standardzie wyposażenia (odpowiadającym oznaczeniom trzy gwiazdkowym klasyfikacji przyjętej dla usług hotelowych):

1. Ustala się lokalizację wymienionych funkcji w jednym obiekcie kubaturowym,
2. Ustala się obowiązek zabudowy narożnika ulic: Jana Kazimierza i ulicy oznaczonej symbolem KL-1,
3. Maksymalna wysokość zabudowy 12 m (poziom kalenicy dachu) od istniejącego poziomu gruntu. Powyższe ustalenia nie dotyczą wysokości dominant architektonicznych obiektu sytuowanego w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UHGT,
4. Spadek połaci dachowych 30° - 40° ,
5. Nie dopuszcza się wolnostojących budynków gospodarczych, z wyjątkiem obiektów obsługi technicznej zespołu,
6. Dopuszcza się parkowanie poza granicami terenu, w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolem P,
7. Dostępność terenu od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KL-1,
8. Obowiązujące linie zabudowy - jak na rysunku planu.

3.a - UK 1

- b - Teren wydzielony zabytkowego kościoła, dzwonnicy, ogrodzenia wraz z zespołami drzew i zieleni,
- c - Pozostawia się funkcję terenu bez zmian, z zachowaniem wszystkich elementów zabytkowego zespołu.

4.a - UK 2

- b - Teren kościelny niezabudowany,

c - Teren lokalizacji nowego kościoła lub wielofunkcyjnego domu parafialnego:

1. Maksymalna wysokość nowych obiektów (z wyjątkiem kościoła) 12 m (poziom kalenicy dachu) od poziomu gruntu,
2. Spadek połaci dachowych 30° - 45° (z wyjątkiem kościoła),
3. Nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
4. Dostępność terenu od ulicy oznaczonej symbolem KL-1 i drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD-2,
5. Parkowanie na własnym terenie i poza granicami terenu, w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolem KP i P,
6. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu.

5.a - UK 3

b - Teren zabudowy obsługującej działalność parafii - budynek plebanii i budynki gospodarcze,

c - Pozostawia się funkcję terenu bez zmian:

1. Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku plebanii, bez zmian wysokości kalenicy dachu,
2. Dopuszcza się budowę nowego obiektu mieszkalnego związanego z działalnością parafii,
3. Maksymalna wysokość nowych budynków (poziom kalenicy dachu) 12 m od poziomu gruntu,
4. Spadek połaci dachowych 30° - 45° ,
5. Dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego,

6. Dopuszcza się lokalizację garaży, połączonych z nowym budynkiem mieszkalnym lub budynkiem gospodarczym,
7. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,
8. Parkowanie na terenie własnym,
9. Dostępność terenu od ulic oznaczonych symbolami KL-1 i KL-2.

6.a - UK 4

- b - Teren ogólnodostępnego niezabudowanego placu przed kościołem, z elementami małych form architektonicznych o charakterze sakralnym,
- c - Pozostawia się funkcję terenu bez zmian:
 1. Nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,
 2. Ustala się obowiązek zachowania osi widokowej na zabytkowy kościół od strony ulicy Jana Kazimierza,
 3. Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 45 cm od poziomu gruntu,
 4. Dopuszcza się zmianę usytuowania małych form architektonicznych o charakterze sakralnym,
 5. Ustala się obowiązek utwardzenia powierzchni terenu z zachowaniem 10% powierzchni biologicznie czynnej. Wyklucza się asfaltowe i betonowe nawierzchnie powierzchni utwardzonych,
 6. Parking dla potrzeb kościoła - 22 miejsca postojowe oznaczone symbolem PK - jak na rysunku planu,
 7. Dostępność terenu od ulic oznaczonych symbolami KL-1 i KD-2.

7.a - KMN

b - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z funkcjonowaniem parafii - organistówka,

c - Pozostawia się funkcję terenu bez zmian:

1. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego,
2. Dopuszcza się budowę nowego obiektu mieszkalnego, jednorodzinnego lub wielorodzinnego,
3. Maksymalna wysokość budynków 12 m od poziomu gruntu (poziom kalenicy dachu),
4. Nie dopuszcza się nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (obiekty gospodarcze i garaże powinny być połączone z budynkami mieszkalnymi),
5. Spadek połaci dachowych 30° - 45° .
6. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,
7. Parkowanie na terenie własnym,
8. Dostępność terenu od ulicy oznaczonej symbolem KL-1.

8. a - MNU

b - Teren istniejącej wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa z usługami w parterach:

1. Minimalna szerokość frontu działki 9 m,
2. Minimalna wielkość działki 250 m^2
3. Maksymalna wysokość budynków 12 m od poziomu gruntu (poziom kalenicy dachu),

4. Spadek połaci dachowych 30° - 45°,
5. Obowiązująca linia zabudowy - jak na rysunku planu,
6. Uciążliwość działalności usługowej ograniczona do granic własnej działki,
7. Parkowanie na własnej działce,
8. Dojazd do działek od ulicy oznaczonej symbolem KD-3.
Przyjmuje się dojazd do działki nr ewid.133/1 w Nieporęcie od strony północnej,
9. Dostępność wbudowanych w zabudowę mieszkaniową usług od strony Placu Wolności,

10. Dopuszcza się czasowe zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

9.a - PLA

- b - Plac apelowy z terenami zieleni - skwer ogólnodostępny z wykształconym ciągiem pieszym na osi północ - południe.

- c- Teren bez zmiany funkcji:
Wyklucza się nawierzchnie asfaltowe i betonowe powierzchni utwardzonych placu apelowego i ciągu pieszego na osi północ - południe

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 6

1. Uchyla się ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nieporęt, określone Uchwałą Nr 25/IV/94 z dnia 12.10.1994r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt na okres perspektywiczny w granicach jak na załączniku Nr 1 do uchwały.

2. Podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są ustalenia niniejszej uchwały.

§ 7

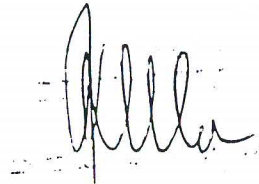
Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej ustaleniami planu w wysokości 20%.

§ 8

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 9

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned in the lower right quadrant of the page.