

## **- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Nieporęt Nowolipie, uchwalony uchwałą Nr 16/XXXIX/01 w dniu 8 marca 2001 r.,**

Sporządzający plan:  
Zarząd Gminy Nieporęt  
Plac Wolności 1  
05-126 Nieporęt

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
NIEPORĘT NOWOLIPIE

PROJEKT

Wykonawca:

PRO ARTE Spółdzielnia Architektów, 02-541 Warszawa, ul. Narbutta 40 m 15, tel. 848 00 77, tel/fax 848 00 21

Główny projektant: arch. Hanna Mieszkowska  
upr. urb. Nr 714/88  
Współautorzy:  
arch. kraj. Dorota Gadomska upr. W.M. Nr 0275  
mgr inż. Aldona Kwiatkowska  
mgr inż. Stefan Kowalski  
mgr inż. Marek Samoder

marzec 2001 r.

UCHWAŁA NR 16/XXXVII/01  
RADY GMINY NIEPORĘT  
z dnia 8 marca 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nieporęt Nowolipie.

Na podstawie art. 7, art.10, art. 26 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity DZ. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139), w związku z art.18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust.1, art.41 ust.1, art.42 ust 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), oraz w wykonaniu Uchwały Nr 56/XLIV/97 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 lipca 1997 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Nieporęt Nowolipie, na wniosek Zarządu Gminy Nieporęt – Rada Gminy Nieporęt uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania obszaru Nieporęt Nowolipie zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar wyznaczony w załączniku graficznym do Uchwały Nr 56/XLIV/97 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 lipca 1997 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nieporęt-Nowolipie. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy - droga wojewódzka nr 631 i linia kolejowa Legionowo – Tłuszcz;
- 2) od zachodu - Kanał Żerań-Zegrze (Królewski);
- 3) od południa - Kanał Beniaminowski;
- 4) od wschodu - granica lasów państwowych i prywatnych.

3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

§ 2

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nawierzchni półprzepuszczalnej - należy przez to rozumieć nawierzchnię, w której wody opadowe mają możliwość infiltracji pionowej;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od określonej linii rozgraniczającej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć tę powierzchnię działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu jak i na nim i dotyczy to wyłącznie rodzimego gruntu, a nie wtórnej powierzchni zabudowy;
- 7) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Nieporęt, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 8) Uciążliwościach - należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisję odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza;
- 9) ulicy serwisowej – należy przez to rozumieć ulice obsługujące ruch lokalny położone w liniach rozgraniczających drogi o ograniczonej dostępności z terenów przyległych;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć działalność realizowaną w samodzielnych obiektach budowlanych, na placach lub innych miejscach oraz pomieszczeniach w budynkach o innym przeznaczeniu, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie wymienione w przepisach określających inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz pozostałe usługi, których uciążliwości ograniczają się do granic własnej działki;
- 12) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie rozporządzenia Wojewody.

## Rozdział I

### POSTANOWIENIA OGÓLNE - PRZEZNACZENIE TERENÓW

#### § 3

Zakres przedmiotowy ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulice, oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych;
- 3) granice i zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy wyrażone poprzez minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

#### § 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) M-1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) M-2 - teren modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
  - c) ME - teren ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej.
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami MU.
- 3) Tereny usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem U1 i U2.
- 4) Tereny rolnicze, tereny zieleni, lasy oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) R/SA - tereny produkcji rolnej w granicach stanowiska archeologicznego;
  - b) Z2 - tereny wypoczynku i rekreacji;
  - c) Z3 - bulwar;
  - d) ZI - teren zieleni izolacyjnej;
  - e) LS - las.
- 5) Teren przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem NO.
- 6) Tereny tras komunikacyjnych z infrastrukturą techniczną w liniach rozgraniczających oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) KK - teren kolejowy;
  - b) KG - ulica główna;
  - c) KG+L+D – ulica główna z ulicami serwisowymi;
  - d) KL - ulica lokalna;
  - e) KD - ulica dojazdowa;
  - f) KX - ulica pieszo-jezdna;
  - g) KR - ciąg pieszy, ścieżka rowerowa;
  - h) P - miejsca postojowe ogólnie dostępne.
- 7) Na terenach, o których mowa w ust. 1), 2) i 3) ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
- 8) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania jak na rysunku planu.

#### § 5

- 1) Ustalenia zawarte w treści Uchwały odnoszą się do obszaru określonego na rysunku planu a oznaczenia graficzne występujące w legendzie rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.
- 2) Koncepcje zagospodarowania pasów drogowych, tymczasowe przebiegi ulic, granice działek, zaznaczone linią przerywaną na rysunku planu mogą

być korygowane w zależności od potrzeb bez konieczności zmiany niniejszego planu.

## Rozdział II

### POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE - ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 6

Plan ustala, że dla całego obszary opracowania i na całym obszarze opracowania dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale II oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń Rozdziału III i elementów infrastruktury według ustaleń Rozdziału IV niniejszej Uchwały.

#### § 7

W obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego.

1) Na rysunku planu oznaczone jest symbolem graficznymi i numerem ewidencyjnym 52-66/7 stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.

2) Teren stanowiska archeologicznego z nr ew. 52-66/7 składa się z:

- a) części niezabudowanej, na której zakazuje się zabudowy i pozostawia dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu;
- b) części zainwestowanej, na której wszelkie planowane inwestycje (obejmujące również inwestycje liniowe - tzn. wodociągi, gazociągi, przyłącza energetyczne, drogi itp.) muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym. W tym celu ustala się obowiązek uzgadniania przez organy gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

#### § 8

W obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

1) Obszar objęty planem leży w strefie zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w której obowiązują wszelkie ograniczenia i rygory z rozporządzenia Wojewody, a w szczególności:

- a) zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych;
- b) zakazuje się niszczenia i uszkodzania skarp, naturalnych zbiorników i cieków wodnych oraz bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym;
- c) zakazuje się usuwania bez ważnych przyczyn istniejących ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych a także grup i pojedynczych drzew nieowocowych;
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub zamierzenia inwestycyjnego na poziomie 70 % chyba że, ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

2) Ponadto ustala się:

- a) zakaz wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód powierzchniowych i podziemnych;
- b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych na placach, chodnikach, ciągach pieszo - jezdnych, ciągach pieszych, ścieżkach rowerowych;
- c) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek własnych poprzez odprowadzenie ich do gruntu;
- d) prace, które wymagają lokalnie czasowego obniżenia zwierciadła wód gruntowych należy prowadzić poza sezonem wegetacyjnym, z wyjątkiem prac archeologicznych;
- e) obowiązek stosowania środków technicznych i organizacyjnych, w celu zapobieżenia powstawaniu uciążliwości powodowanych ruchem pojazdów na drodze krajowej nr 631 oraz na linii kolejowej Legionowo-Nieporęt-Tłuszcz;
- f) do czasu zastosowania środków ograniczających uciążliwość drogi nr 631 do linii rozgraniczających komunikację, w pasie 50 m od linii rozgraniczających drogi nr 631 dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy usługowej.

#### § 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) Teren oznaczony symbolem M-1 - przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy jednorodzinnej.

- a) Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową. Nowa zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza realizowana w zespołach tworzących jednorodne pierzeje ulic lub ich fragmenty. Za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie. Na działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden garażowo-gospodarczy. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników podanych w §14. pkt.10.
- b) Minimalna powierzchnia działki 750 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej, 550 m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wtórne podziały działek. Minimalna szerokość frontu działki - 18 m dla zabudowy wolnostojącej oraz 14 m dla zabudowy bliźniaczej. Udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70% powierzchni działki.
- c) Maksymalna wysokość budynków 8 m, liczone od poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu (2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe). W przestrzeni poddasza może być wybudowana nie więcej niż jedna kondygnacja użytkowa. Maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 4,5 m. Różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 0,5 m. Wyklucza się stosowanie garaży na poziomie piwnic.
- d) Dach dwuspadowy, symetryczny o nachylenie połaci 350 - 450; dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi, przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej 1,5 m. Maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 4,5 m. Należy stosować tradycyjne kolory pokryć dachowych - wyklucza się jaskrawe odcienie niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego. Wyklucza się stosowanie różnego koloru pokryć dachowych w zespołach budynków stanowiących pierzeję ulicy.
- e) Ogrodzenia działek zharmonizowane wysokościowo w pierzei jednej ulicy. Wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
- f) Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

2) Teren oznaczony symbolem M-2 - przeznaczenie podstawowe - teren modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

- a) Adaptuje się istniejącą zabudowę. Nowa zabudowa realizowana jako jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie. Na działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny i jeden garażowo-gospodarczy. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników podanych w § 14 pkt10.
- b) Adaptuje się istniejącą parcelację terenu. Dopuszcza się wtórne podziały działek. Minimalna powierzchnia działki po podziale: 750 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej, 550 m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej. Minimalna szerokość frontu działki po podziale - 18 m dla zabudowy wolnostojącej oraz 14 m dla zabudowy bliźniaczej. Udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70% powierzchni działki.

- c) Noworealizowana zabudowa powinna być wysokościowo i kolorystycznie zharmonizowana z istniejącą. Maksymalna wysokość budynków 8 m, liczone od poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu (2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe). W przestrzeni poddasza może być wybudowana nie więcej niż jedna kondygnacja użytkowa. Różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 0,5 m. Wyklucza się stosowanie garaży na poziomie piwnic.
- d) Należy stosować tradycyjne kolory pokryć dachowych – wyklucza się jaskrawe odcienie niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego.
- e) Ogrodzenia działek zharmonizowane wysokościowo w pierzei jednej ulicy. Wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
- f) Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
- g) Dla terenów w granicach stanowiska archeologicznego należy uwzględnić ustalenia §7.

3) Teren oznaczony symbolem ME – przeznaczenie podstawowe - ekstensywna zabudowa jednorodzinna.

- a) Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca realizowana w zespołach tworzących jednorodnie pierzeje ulic lub ich fragmenty. Za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie. Na działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden garażowo-gospodarczy. Parkowanie w granicach własnej działki. Zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 25 m od granicy kompleksu leśnego (ściany lasu).
- b) Minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>. Minimalną szerokość frontu działki - 20 m. Udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70% powierzchni działki.
- c) Maksymalna wysokość budynków 8 m, liczone od poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu (2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe). W przestrzeni poddasza może być wybudowana nie więcej niż jedna kondygnacja użytkowa. Maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 4,5 m. Różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 0,5 m. Wyklucza się stosowanie garaży na poziomie piwnic.
- d) Dach dwuspadowy, symetryczny o nachylenie połaci 350 - 450; dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi, przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej 1,5 m. Maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 4,5 m. Należy stosować tradycyjne kolory pokryć dachowych – wyklucza się jaskrawe odcienie niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego. Wyklucza się stosowanie różnego koloru pokryć dachowych w zespołach budynków stanowiących pierzeję ulicy.
- e) Ogrodzenia działek zharmonizowane wysokościowo w pierzei jednej ulicy. Wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych. Od strony lasu postuluje się ogrodzenia ażurowe.
- f) Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

4) Teren oznaczony symbolem MU – przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

- a) Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową. Nowa zabudowa jako jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza realizowana w zespołach tworzących jednorodnie pierzeje ulic lub ich fragmenty. Dopuszcza się realizację nieuciążliwych funkcji usługowych określonych dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalno-usługowy i jeden garażowo-gospodarczy. Dopuszcza się lokalizację na jednej działce jednego budynku mieszkalnego, jednego usługowego oraz jednego garażowo-gospodarczego pod warunkiem, że powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1800 m<sup>2</sup>. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników podanych w § 14, pkt 10.
- b) Minimalna powierzchnia działki 750 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej, 550 m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wtórne podziały działek. Minimalna szerokość frontu działki - 18 m dla zabudowy wolnostojącej oraz 14 m dla zabudowy bliźniaczej. Udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70% powierzchni działki.
- c) Maksymalna wysokość budynków 8 m, liczone od poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu (2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe). W przestrzeni poddasza może być wybudowana nie więcej niż jedna kondygnacja użytkowa. Maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 4,5 m. Różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 0,5 m. Wyklucza się stosowanie garaży na poziomie piwnic.
- d) Dach dwuspadowy, symetryczny o nachylenie połaci 350 - 450; dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi, przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej 1,5 m. Maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 4,5 m. Należy stosować tradycyjne kolory pokryć dachowych – wyklucza się jaskrawe odcienie niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego. Wyklucza się stosowanie różnego koloru pokryć dachowych w zespołach budynków stanowiących pierzeję ulicy.
- e) Ogrodzenia działek zharmonizowane wysokościowo w pierzei jednej ulicy. Wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
- f) Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 10

Dla terenów usługowych ustala się:

1) Teren oznaczony symbolem U1 – przeznaczenie podstawowe - teren lokalizacji obiektów usługowych określonych dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

- a) Zabudowa usługowa wolnostojąca lub tworząca zespoły. Uciążliwość dla środowiska ograniczona do terenu własnej działki - do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji usługowych wymagana jest opinia inspekcji sanitarnej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na użytek właściciela lub personelu. Udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70% powierzchni działki.
- b) Maksymalna wysokość budynków 12 m, liczone od poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu (3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe). W przestrzeni poddasza może być wybudowana nie więcej niż jedna kondygnacja użytkowa. Różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 0,5 m.
- c) Dachy dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się stropodachy. Należy stosować tradycyjne kolory pokryć dachowych – wyklucza się jaskrawe odcienie niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego. Wyklucza się stosowanie różnego koloru pokryć dachowych w zespołach budynków stanowiących pierzeję ulicy.
- d) Dostępność komunikacyjna terenu zgodna z rysunkiem planu, parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników podanych w § 14, pkt 10.
- e) Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

2) Teren oznaczony symbolem U2 - przeznaczenie podstawowe - teren lokalizacji obiektów usługowych.

- a) Zabudowa usługowa nieuciążliwa tworząca jednorodny zespół. Uciążliwość dla środowiska ograniczona do terenu własnej działki - do wniosku o

- ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji usługowych wymagana jest opinia inspekcji sanitarnej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na użytek właściciela lub personelu. Udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70% powierzchni działki.
- b) Maksymalna wysokość budynków 12 m, liczone od poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu (3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe). W przestrzeni poddasza może być wybudowana nie więcej niż jedna kondygnacja użytkowa. Różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 0,5 m.
  - c) Dachy dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się stropodachy. Należy stosować tradycyjne kolory pokryć dachowych – wyklucza się jaskrawe odcienie niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego. Wyklucza się stosowanie różnego koloru pokryć dachowych w zespołach budynków stanowiących pierzeję ulicy.
  - d) Dostępność komunikacyjna terenu zgodna z rysunkiem planu. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników podanych w § 14, pkt. 10.
  - e) Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

#### § 11

Dla terenu lokalizacji przepompowni ścieków ustala się:

- 1) Teren oznaczony symbolem NO – przeznaczenie podstawowe - przepompownia ścieków:
  - a) zasady zagospodarowania podporządkowane wymogom inwestycji;
  - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się wyznaczenie strefy ochrony sanitarnej przepompowni ścieków o zasięgu i zasadach zagospodarowania zgodnych z przepisami.

#### § 12

Dla terenów rolniczych, terenów zieleni, lasów, ustala się:

- 1) Teren oznaczony R/SA - tereny produkcji rolnej w granicach stanowiska archeologicznego:
  - a) zakaz zabudowy - pozostawia się dotychczasowe, rolnicze użytkowanie terenu;
  - b) w stosunku do zagospodarowania i użytkowania terenu obowiązują ustalenia §7 .
- 2) Teren oznaczony symbolem Z2 – przeznaczenie podstawowe - tereny rekreacji i wypoczynku. Obszar podzielony na dwie strefy, w których obowiązują:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 90% powierzchni działki;
  - b) bezwzględna ochrona drzew nieowocowych o średnicy pnia powyżej 15 cm;
  - c) utrzymanie istniejących ekosystemów łąkowych w celu ochrony walorów przyrodniczych i zachowania walorów użytkowych obszaru;
  - d) minimalny teren wydzielony ogrodzeniem - 2500 m<sup>2</sup>.Ponadto:
  - e) W strefie w odległości mniejszej niż 75 m od brzegu kanałów zabrania się:
    - budowy wszelkich budynków z wyjątkiem służących gospodarce wodnej;
    - stawiania pełnych, trwale związanych z gruntem ogrodzeń stanowiących przegrody widokowe i uniemożliwiających swobodne przemieszczanie się fauny.
  - f) W strefie w odległości większej niż 75 m od brzegu kanałów dopuszcza się budowę nie związanych trwale z gruntem parterowych obiektów kubaturowych - domków letniskowych o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy 20 - 40 m<sup>2</sup>;
    - maksymalna wysokość 6 m, minimalna 4,5 m od poziomu podłogi parteru do kalenicy; podłoga parteru nie może być posadowiona wyżej niż 0,3 m od najwyższego punktu miejsca posadowienia budynku;
    - konstrukcja drewniana, pokrycie dachów bitumiczne lub z materiałów naturalnych (drewno, trzcina, słoma) dach dwuspadowy, symetryczny, 40 - 50o spadku; tradycyjne kolory ścian zewnętrznych i pokryć dachowych – wyklucza się jaskrawe odcienie niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego.
- 3) Teren oznaczony symbolem Z3 - bulwar. Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń gospodarki wodnej oraz turystyki i wypoczynku:
  - a) zagospodarowanie bezwzględnie podporządkowane wymaganiom gospodarki wodnej;
  - b) zakaz niszczenia skarp i umocnień brzegów, tworzenia barier swobodnego przepływu wody, zanieczyszczania wód istniejących cieków wodnych;
  - c) zakaz grodzenia i realizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej; dopuszcza się budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, małej architektury oraz urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia po uzyskaniu stosownych zgód;
  - d) ochroną objęte są drzewa o średnicy pnia powyżej 15 cm, o ile nie stanowią zagrożenia dla konstrukcji wału.
- 4) Teren oznaczony symbolem ZI - teren zieleni izolacyjnej:
  - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
  - b) dopuszcza się budowę: parkingów, ciągów pieszych, rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, urządzeń służących do podczyszczenia ścieków deszczowych ;
  - c) ochrona istniejącego drzewostanu; nakaz wykonania nasadzeń roślinnych zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70% obszaru funkcjonalnego.
- 5) Tereny oznaczone symbolem LS - tereny lasów;
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) gospodarka leśna prowadzona zgodnie z obowiązującym operatem leśnym (programem zagospodarowania lasów).

### Rozdział III

#### POSTANOWIENIA PLANU W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

#### § 13

- 1) Ustala się jako obowiązujące; przebiegi, szerokości ulic w liniach rozgraniczających.

2) Ustala się kierunki przebiegu tras rowerowych.

§ 14

Obsługę komunikacyjną obszaru realizuje następujący układ dróg i ulic:

1) droga wojewódzka nr 631 (ul. Pogonowskiego) jako ulica główna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KG (do wiaduktu na zachód) i 2KG+L+D (do wiaduktu na wschód) wraz z drogami obsługującymi ruch lokalny;

2) ulice lokalne:

- a) 1KL – ul.projektowana;
- b) 2KL – ul.Wojska Polskiego wraz z projektowanym przedłużeniem;
- c) 3KL – ul.Nowolipie;

3) ulice dojazdowe:

- a) 1KD – ul.projektowana;
- b) 2KD – ul.projektowana;
- c) 3KD – ul.projektowana;
- d) 4KD – ul.projektowana;

4) ciągi pieszo-jezdne:

- a) 1KX – projektowany;
- b) 2KX – projektowany;
- c) 3KX – projektowany;
- d) 4KX – projektowany.

5) Lokalizacja, klasy i parametry dróg publicznych, skrzyżowań, ścieżek rowerowych i innych urządzeń komunikacyjnych zgodnie z rysunkiem planu i Tabelą 1.Ustalenia szczegółowe dla ulic.

6) Dostęp do drogi wojewódzkiej nr 631 pełniącej w granicach planu funkcję ulicy głównej należy zapewnić poprzez:

- a) skrzyżowanie z ul.Wojska Polskiego 2KL;
- b) projektowane skrzyżowanie z projektowanymi ulicami 1KL i 4KD.

7) Wyklucza się inne, bezpośrednie wjazdy na drogę wojewódzką nr 631 z terenów przyległych.

8) W liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 631, na odcinku od wiaduktu kolejowego na wschód należy wykonać ulice obsługujące ruch lokalny:

- a) drogę o funkcji ulicy dojazdowej (D);
- b) drogę o funkcji ulicy lokalnej (L).

9) Ustala się wykonanie układu dróg rowerowych:

- a) na terenie bulwaru oznaczonego Z3;
- b) w liniach rozgraniczających terenu przeznaczonego pod ulicę 2KL i 4KD.

10) Potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach własnej działki według następujących wskaźników:

- a) minimum 2 miejsca parkingowo-garażowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;
- b) minimum 1,5 miejsca parkingowo-garażowego na mieszkanie;
- c) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, obiektów usługowych i handlowych.

11) Wskaźniki, o których mowa w pkt 10), powinny być obliczone i wprowadzone do decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zaspokojenia potrzeb parkingowych przez ustalone planem tereny parkingowe, zgodnie z rysunkiem planu.

12) Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem możliwość parkowania samochodów osobowych w liniach rozgraniczających ulic. Wyklucza się parkowanie pojazdów o masie całkowitej przekraczającej 18 t. lub długości przekraczającej 12 m.

13) Wprowadza się zieleni towarzyszą w liniach rozgraniczających ulic:

- a) 1KL ul.projektowana;
- b) 1KD ul.projektowana (fragment wschodni);
- c) 4KD ul.projektowana.

14) Ustala się obowiązek utrzymania i uzupełnienia zieleni towarzyszącej w liniach rozgraniczających ulic:

- a) 1KG droga wojewódzka nr 631;
- b) 2KG+L+D droga wojewódzka 631;
- c) 3KD ul.projektowana.

15) Nazwy ulic zamieszczone w Tabeli 1. Ustalenia szczegółowe dla ulic - nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

16) Granice terenów PKP zgodnie z rysunkiem planu a sposób zagospodarowania tych terenów zgodnie z potrzebami PKP.

Tabela 1. Ustalenia szczegółowe dla ulic

Symbol na planie

nazwa ulicy funkcja ulicy,

przekrój szerokość w liniach rozgraniczających (m)

1 KG Ul.Pogonowskiego droga wojewódzka nr 631 Warszawa-Nowy Dwór

ulica główna

1 x 2 30

2KG+L+D Ul.Pogonowskiego droga wojewódzka nr 631 Warszawa-Nowy Dwór

ulica główna

1 x 2 30÷60

(L) ulica serwisowa (L) □

ul.Nowolipie lokalna

+1x2

(D) ulica serwisowa (D) \*  
projektowana dojazdowa  
+1x2  
1KL projektowana lokalna  
1 x 2 15  
2KL Ul.Wojska Polskiego lokalna  
1 x 2 15  
2KL Ul.Wojska Polskiego -projektowana lokalna  
1 x 2 11  
3KL Ul.Nowolipie lokalna  
1 x 2 12÷15  
1KD projektowana  
dojazdowa  
1 x 2 12  
10,5  
2KD projektowana dojazdowa  
1 x 2 10,5  
3KD projektowana ` dojazdowa  
1 x 2 12  
4KD projektowana dojazdowa  
1 x 2 12  
1KX projektowana ciąg pieszo-jezdny  
1 x 2 8  
2KX projektowana ciąg pieszo-jezdny  
1 x 2 8  
3KX projektowana ciąg pieszo-jezdny  
1 x 2 8÷15  
4KX projektowana ciąg pieszo-jezdny  
1 x 2 8  
5KX projektowana ciąg pieszo-jezdny  
1 x 2 6÷12

#### Rozdział IV

#### USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

##### § 15

1) Dla całego obszaru objętego planem ustala się wykonanie uzbrojenia terenu w zakresie:

- a) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;
- b) sieci kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej z niezbędnymi urządzeniami;
- c) sieci gazowej dla potrzeb bytowo - socjalnych oraz celów grzewczych;
- d) sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia, docelowo kablowej, z niezbędnymi urządzeniami;
- e) sieci telefonicznej.

2) Sieciowe elementy infrastruktury technicznej prowadzi się w projektowanych przekrojach poprzecznych ulic. W wyjątkowych przypadkach, po uzyskaniu stosownych zgód, dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej poza terenami w liniach rozgraniczających ulic.

3) Dla terenów rekreacji należy wykonać niezbędne urządzenia sanitarne.

##### § 16

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, sukcesywnie rozbudowywanej;
- 2) oddanie do eksploatacji w sąsiedztwie działki wodociągu, rodzi obowiązek podłączenia się do niego.

##### § 17

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych;
- 2) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków – "Dębe" w Orzechowie, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;
- 3) oddanie do eksploatacji w sąsiedztwie działki sieci kanalizacyjnej, rodzi obowiązek podłączenia się do niej;
- 4) do czasu wybudowania kanalizacji, dla terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się budowę szczelnego zbiornika na ścieki (szamba) jeśli: powierzchnia działki jest nie mniejsza niż 750 m<sup>2</sup> oraz wytwarzanie ścieków nie przekracza 2 m<sup>3</sup> na dobę oraz pojemność zbiornika nie przekracza 10 m<sup>3</sup>;
- 5) pod lokalizację przepompowni ścieków przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem NO.

##### § 18

W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków z terenów parkingów i dróg publicznych kanałami podziemnymi lub otwartymi do odstojników i podczyszczalni zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic lub na terenach oznaczonych symbolami ZI (zieleni izolacyjna) zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2) zagospodarowanie wód deszczowych na własnej działce dla terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

##### § 19

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) indywidualny system zaopatrzenia z wykluczeniem urządzeń na paliwa stałe;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków i budowli paliwem innym niż gazowe lub elektryczne pod warunkiem, że niekonwencjonalne źródło ciepła uzyska pozytywną opinię rzeczoznawcy iż nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz uzyska zgodę właściwych organów na eksploatację.

§ 20

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazociągów;
- 2) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawy gazu z odbiorcami;
- 3) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
- 4) w linii ogrodzeń należy umieścić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz ulicy.

§ 21

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych stacji i sieci docelowo kablowych;
- 2) niezbędne stacje transformatorowe i zasilające je linie średniego napięcia lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym terenie działania planu.

§ 22

W zakresie telekomunikacji realizacja sieci kablowej w dostosowaniu do potrzeb.

§ 23

W zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się:

- 1) usuwanie odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
- 2) wprowadza się selektywną zbiórkę odpadów - na każdej działce budowlanej i rekreacyjnej należy zapewnić miejsce na pojemniki do wstępnej selekcji odpadów;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku obiektów budowlanych lub działek rekreacyjnych miejsca na ww. pojemniki, pod warunkiem zapewnienia dostępu z terenów komunikacji publicznej;
- 4) miejscem składowania odpadów jest właściwe terytorialnie składowisko odpadów komunalnych.

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24

Ustala się, że stawka procentowa służąca obliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, wynosi 10%

§ 25

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt zatwierdzonym uchwałą nr 25/ IV/94 Rady Gminy Nieporęt z dnia 12 października 1994 r.(Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 21, poz 190). W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej Uchwały.

§ 26

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nieporęt.

§ 27

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

## ▼ ZAŁĄCZNIKI

załącznik graficzny

Data : 2019-02-05 09:18:17    Rozmiar : 1.75M    Format : jpg



## ▼ METRYKA

---

Liczba odwiedzin:	5701
Podmiot udostępniający informację:	Urząd
Osoba wprowadzająca informację:	Adam Podemski
Osoba odpowiedzialna za informację:	Adam Podemski
Czas wytworzenia:	2007-06-28 14:19:00
Czas publikacji:	2007-06-28 14:19:00
Data przeniesienia do archiwum:	Brak danych