

**UCHWAŁA NR 43/XXXIX/01  
RADY GMINY NIEPORĘT  
z dnia 27 kwietnia 2001 r.**

**w sprawie zmian w planie uproszczonym  
zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2  
w Nieporęciu**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz.U. z 1996 r, Nr 13, poz.74, z późn.zm.) w związku z art. 2 ust.1, art.7, art.8 ust.1 i 2, art.10 ust.1, 2 i 3, art.26 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. z 1999r., Nr 15, poz.139, z późn.zm.), w następstwie realizacji Uchwały nr 47/XLII/97 Rady Gminy Nieporęt z dnia 8.07.1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęciu i Uchwały nr 14/LII/98 z dnia 27.02.1998r. w sprawie rozszerzenia przedmiotu i zakresu sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęciu,  
Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się “Zmiany w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęciu”, uchwalonym uchwałą Nr 68/VIII/94 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29.12.1994 r, zwane dalej “planem”.

2. Przedmiotem planu jest określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Górki 2, w tym obszarze obejmującego tereny zieleni w strefie przepompowni i przeznaczenia części tych terenów pod zabudowę jednorodzinną oraz weryfikacja ciągów komunikacyjnych – dróg.

3. Zakres planu obejmuje:

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania,
- 2/ linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3/ ustalenie zasad i warunków podziału gruntów na działki budowlane,
- 4/ określenie parametrów architektonicznych budynków.

4. Integralną częścią planu jest rysunek planu zatytułowany “Zmiana miejscowego planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęciu”, opracowany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustanowienia:

- 1/ granic terenu objętego planem,
- 2/ linii rozgraniczających terenów o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania,
- 3/ przeznaczenia terenów i symboli graficznych terenów,
- 4/ granic obszarów występowania materiałów archeologicznych,
- 5/ linii zabudowy,
- 6/ przebiegu sieci infrastruktury technicznej i zasięgów ich uciążliwości.

## Przepisy ogólne

### § 2

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice stanowią:
  - 1/ od południa – trójkątny plac w ciągu ulicy Myśliwskiej, południowa linia rozgraniczająca ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 019 KD oraz południowa granica działki o numerze ewidencyjnym 119/22,
  - 2/ od zachodu - gazociąg wysokiego ciśnienia gP 500, dalej skośna linia łącząca oba gazociągi i gazociąg wysokiego ciśnienia gA 500,
  - 3/ od wschodu - wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Myśliwskiej, południowa linia rozgraniczająca ulicy Podleśnej i dalej wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Jana Kazimierza,
  - 4/ od północy - granica terenu Osiedla Górki 1, północna granica lasu, północna linia rozgraniczająca ulicy Polnej.
2. Granice obowiązywania niniejszego planu określa rysunek planu.

### § 3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1/ zieleni - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej - biologicznie czynnej, przeznaczony do pokrycia nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
- 2/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację budynków w obszarze zawartym między tą linią, a linią rozgraniczającą ulicy, z wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych central telefonicznych oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 3/ obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że frontowa ściana budynku lub jej wystający element, z wyjątkiem loggii, balkonów i gzymsów, które mogą wystawać poza tę linię na odległość do 1 m, muszą być usytuowane bezpośrednio na tej linii,
- 4/ wysokości budynków - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do kalenicy lub – w przypadku dachów płaskich – najwyższego punktu dachu z wyłączeniem kominów,
- 5/ przeznaczeniu terenu na określone cele - należy przez to rozumieć, że sposób zagospodarowania każdej działki gruntu nie może wykluczyć jej zagospodarowania w sposób określony w planie i nie może być z nim sprzeczne,
- 6/ inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi – inwestycje uznane za szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi w świetle obowiązujących przepisów;
- 7/ inwestycje mogących pogorszyć stan środowiska – inwestycje uznane za mogące pogorszyć stan środowiska w świetle obowiązujących przepisów;

## Rozdział 2

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania**

### § 4

Linie rozgraniczające wyznaczanych planem terenów o różnych funkcjach i różnych

sposobach zagospodarowania określa rysunek planu.

### **§ 5**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MJ.

2. Tereny, o których mowa w ust.1, przeznaczają się na cele lokalizowania budynków mieszkalnych i przynależnych tym budynkom obiektów gospodarczo – garażowych o maksymalnej powierzchni zabudowy 40 m<sup>2</sup>, obiektów małej architektury i niezbędnych dla zasilania tych budynków urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się sytuowanie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowo - handlowych o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni zabudowy, z wykluczeniem inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i generujących transport, salonów sprzedaży samochodów, hurtowni i magazynów.

### **§ 6**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się na cele określone w § 5 ust. 2 i 3 oraz na cele lokalizowania budynków służących nieuciążliwej działalności gospodarczej w zakresie usług.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 zakazuje się sytuowania:

1/ obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,

2/ hurtowni i magazynów większych niż 100 m<sup>2</sup> i nie związanych z realizowaną na danej działce inwestycją,

3/ budynków garażowo - gospodarczych o powierzchni większej niż 40 m<sup>2</sup>.

### **§ 7**

1. Wyznacza się tereny usług społecznych:

1/ zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ,

2/ oświaty i sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem UO/US.

2. Tereny, o których mowa w ust.1, przeznaczają się na cele lokalizowania odpowiednio do oznaczonego przeznaczenia terenów przychodni zdrowia i gabinetów lekarskich i ośrodków rehabilitacyjnych, szkół i przedszkoli sal i boisk sportowych oraz obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować mieszkania z wykluczeniem wolno stojących budynków mieszkalnych dla personelu obiektów lokalizowanych w ramach głównych funkcji terenów.

### **§ 8**

Wyznacza się tereny gospodarki leśnej bez prawa zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem RL.

### **§ 9**

1. Wyznacza się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie obiektów małej architektury.

### **§ 10**

Wyznacza się tereny upraw rolnych bez prawa zabudowy, oznaczone symbolem RP.

### **§ 11**

Wyznacza się tereny miejsc parkowania pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem KS.

### **§ 12**

1. Wyznacza się tereny urządzeń oczyszczania i transportowania ścieków sanitarnych (przepompownia ścieków), oznaczone na rysunku planu symbolem NO.

2. Granica obszaru uciążliwego oddziaływania urządzeń oczyszczania ścieków sanitarnych nie może wykraczać poza granice działki przeznaczonej na cele określone w ust. 1.

### **§ 13**

1. Wyznacza się tereny urządzeń wodociągowych oznaczone na rysunku planu symbolem WZ.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż związanych z zaopatrzeniem mieszkańców w wodę.

### **§ 14**

1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż bezpośrednio związanych z zasilaniem terenu energią elektryczną.

### **§ 15**

Wyznacza się tereny dróg oznaczone symbolami:

1/ KDW – droga wojewódzka,

2/ KL – ulica lokalna,

3/ KZ1/2 – ulica zbiorcza,

4/ KD – ulica dojazdowa.

### **§ 16**

1. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ścieżki rowerowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz na terenach wskazanych w niniejszym planie na te cele.

2. Jeżeli usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1 jest nie możliwe, dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, kontenerowych central telekomunikacyjnych, kontenerowych stacji transformatorowych oraz prowadzenie ścieżek rowerowych na terenach przeznaczonych na cele zabudowy w obszarze zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy oraz na terenach zieleni.

### **§ 17**

Zakazuje się lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących obiektów:

1/ szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,

2/ mogących pogorszyć stan środowiska na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ, Z, UO,US, a na pozostałych terenach - jeżeli uciążliwości z nimi związane

- przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich,  
3/ mieszkaniowych wielorodzinnych,  
4/ przemysłowych, przetwórczych, baz i składów, hodowlanych oraz dyskotek,  
5/ garaży na samochody ciężarowe o nośności powyżej 3,5 tony,  
6/ inwestycji związanych z używanymi elementami karoserii samochodowych.

### **Rozdział 3**

#### **Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.**

##### **§ 18**

Linie rozgraniczające i symbole graficzne ulic i ciągów pieszych przejść pieszych określa rysunek planu.

##### **§ 19**

Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi ulic zakazuje się sytuowania innych obiektów niż sieci techniczne oraz innych niż urządzenia przeznaczone na cele komunikacji.

##### **§ 20**

Wyznacza się linie rozgraniczające ulic o przebiegach zgodnych z rysunkiem planu, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1/ 01 KDW 633 - ulica Jana Kazimierza (droga wojewódzka) - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- 2/ 02 KZ 1/2 - ulica zbiorcza - szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
- 3/ 03 KL, 04 KL, 05 KL, 06 KL - ulice lokalne – o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu,
- 4/ 07 KD do 019 KD - ulice dojazdowe – o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu, z poszerzeniami w miejscach placów nawrotów.

##### **§ 21**

Istnieje możliwość przedłużenia ulicy zbiorczej 02 KZ 1/2 w kierunku wschodnim i włączenia jej do projektowanej obwodnicy wsi Nieporęt.

##### **§ 22**

Zakazuje się wydzielania gruntów pod drogi i ulice, jeśli niniejszy rysunek planu nie określa dla nich linii rozgraniczających.

### **Rozdział 4**

#### **Granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie**

##### **§ 23**

1. Ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych ustawą o ochronie dóbr kultury podlegają stanowiska archeologiczne.
2. Tereny występowania stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, określa rysunek planu.

### **Rozdział 5**

## **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury**

### **§ 24**

Na terenach przeznaczonych na cele zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami U i terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej M,U, na których w liniach rozgraniczających obsługujących te tereny ulic została wybudowana kanalizacja deszczowa, zakazane jest odprowadzanie wód deszczowych z dachów obiektów usługowych i powierzchni utwardzonych do gruntu.

### **§ 25**

Na terenach, na których została wybudowana sieć kanalizacji sanitarnej ponad gminnego systemu kanalizacji obrzeża Zalewu Zegrzyńskiego, zakazuje się odprowadzenia ścieków sanitarnych w inny sposób niż poprzez podłączenie do tej sieci.

### **§ 26**

Zakazuje się poboru wody w inny sposób niż poprzez podłączenie do sieci wodociągowej.

### **§ 27**

1. Zakazuje się budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telefonicznych.

2. Dopuszcza się usuwanie przez dysponentów sieci energetycznych kolizji napowietrznych sieci elektroenergetycznych z terenami przeznaczonymi do zabudowy lub zabudowanymi, poprzez kablowanie i przekładanie sieci.

3. Do czasu usunięcia kolizji terenów zabudowy mieszkaniowej z napowietrzną siecią elektroenergetyczną 15 KV zakazuje się sytuowania budynków bez zachowania odległości 7,5 m pomiędzy ścianą budynku lub jej wystającym elementem a osią skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej.

## **Rozdział 6**

### **Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu**

### **§ 28**

W granicach działek budowlanych zakazuje się użytkowania na inny cel niż zieleni powierzchni działki wyrażonej w jej procencie:

- 1/ na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ) - 70% działki,
- 2/ na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) - 60% działki,
- 3/ na terenach zabudowy usługowej - 30% działki.

### **§ 29**

Zabudowie budynkami podlegać może:

- 1/ 50% powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych na cele zabudowy usługowej (UO, US, UZ),
- 2/ 30% powierzchni działki na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej, przy czym powierzchnia zabudowy usługowej (MU) nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
- 3/ 25% powierzchni działki na terenach zabudowy mieszkaniowej (MJ).

### **§ 30**

Zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i

budynków urządzeń infrastruktury technicznej innych niż z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i kącie ich nachylenia - jednakowym dla każdej z połaci - 35 do 45 stopni, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce.

### **§ 31**

Zakazuje się sytuowania budynków z kalenicami, w których nie zbiegają się dwie połacie dachowe (zakazuje się stosowania kalenic z uskokami połaci dachowych).

### **§ 32**

Zakazuje się sytuowania budynków, których wszystkie połacie dachowe nie są nachylone pod jednakowym kątem.

### **§ 33**

Zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż dwie kondygnacje i wyższych niż:

- 1/ usługowych – 8 m,
- 2/ mieszkalnych - 12 m,
- 3/ gospodarczo - garażowych - 6 m.

### **§ 34**

Zakazuje się sytuowania budynków o liczbie kondygnacji większej niż:

- 1/ mieszkalnych: 3 w tym poddasze użytkowe,
- 2/ pozostałych: 2 –w tym poddasze użytkowe.

### **§ 35**

Ustala się odpowiednio do oznaczeń na rysunku planu ściśle określone i nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości zgodnej z rysunkiem planu.

### **§ 36**

Z wyłączeniem nawierzchni dróg zakazuje się stosowania nawierzchni asfaltowych, monolitycznych betonowych i innych nie przepuszczających wody deszczowej.

### **§ 37**

Obowiązująca wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych wynosi 1,5 m.

## **Rozdział 7**

### **Zasady i warunki podziału terenu na działki**

### **§ 38**

Zakazuje się wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż:

- 1/ na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MJ - 600 m<sup>2</sup>,
- 2/ na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MU - 1 000 m<sup>2</sup>.

### **§ 39**

Zakazuje się wydzielania działek o szerokości krótszego boku mniejszej niż 20 m.

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu**

### **§ 40**

Obowiązuje strefa zagrożenia wybuchem gazociągu wysokiego ciśnienia gA 500 o szerokości i zasadach zagospodarowania zgodnych z obowiązującymi przepisami.

#### **§ 41**

Zakazuje się wprowadzania form i sposobu zagospodarowywania terenów powodujących obniżanie poziomu wód gruntowych.

#### **§ 42**

Zakazuje się wycinki drzew, jeżeli nie jest to związane z prowadzoną gospodarką leśną, bezpieczeństwem ludzi i mienia, stanem sanitarnym drzew.

### **Rozdział 9**

#### **Stawka służąca naliczaniu opłat na rzecz Gminy**

#### **§ 43**

Ustala się, że stawka procentowa służąca obliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, wynosi 20%

### **Rozdział 10**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 44**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nieporęt.

#### **§ 45**

Traci moc uchwała Nr 68/VIII/94 z dnia 29.12.1994r. Rady Gminy Nieporęt w sprawie zatwierdzenia planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęcie i zmiany planu ogólnego Gminy Nieporęt w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

#### **§ 46**

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