

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla "Lipy", uchwalony uchwałą Nr 74/XLI/01 w dniu 28 czerwca 2001 r.,

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDLA "LIPY"
W NIEPORĘCIE
WOJ. MAZOWIECKIE

Łódź, 2001 r.

NAZWA OPRACOWANIA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDLA "LIPY" W NIEPORĘCIE
WOJ. MAZOWIECKIE

ZLECENIODAWCA
ZARZĄD GMINY NIEPORĘT

KIEROWNIK PRACOWNI

mgr Marian Reterski

SYMBOL OPRACOWANIA 11/96/NU
DYREKTOR BIURA

Łódź, 2001 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI

- główny projektant zespołu mgr Marian Reterski, upr. urb. nr 1279/92
- autorzy planu:
 - zagospodarowanie przestrzenne mgr inż. arch. Paweł Szybalski
 - program, redakcja mgr Anna Wojnar
 - uzbrojenie terenu inż. Ewa Bolińska
 - mgr inż. Elżbieta Kurzyńska
 - komunikacja mgr inż. Barbara Kabacińska
 - ochrona środowiska mgr Jerzy Soliński
- współpraca tech. Janusz Skulimowski

UCHWAŁA NR 74/XLI/01

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 28 czerwca 2001 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lipy", we wsi Nieporęt, gmina Nieporęt, woj. mazowieckie

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz.U. z 1996r., Nr 13, poz. 74, z późn. zm.) oraz na podstawie 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 związku z Uchwałą Nr 46/XXIX/96 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11.07.1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lipy" we wsi Nieporęt, gmina Nieporęt, woj. mazowieckie, Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lipy" we wsi Nieporęt Gmina Nieporęt woj. mazowieckie w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lipy" we wsi Nieporęt obejmuje teren położony w południowo - centralnej części wsi, którego granice ustalono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan uchwalony niniejszą uchwałą,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nieporęt,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określone w niniejszym planie,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, określone w niniejszym planie,
- 6) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć taką część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, zagospodarowaną jako tereny zielone lub wodne,
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy lub ciągu pieszego,
- 9) usługach - należy przez to rozumieć działalność usługową przeznaczoną dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 10) zabudowie bliźniaczej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne usytuowane na działkach o minimalnej wielkości 750 m2 każda, wzajemnie przylegające do siebie,
- 11) jednostce planistycznej - należy przez to rozumieć obszar oznaczony symbolem liczbowo-literowym lub literowym.

§ 3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 27MN, 28MN, 30MN, 31MN, 34MN, 37MN, 40MN, 40aMN,
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 25MNR,
- 3) usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 38U/MN,
- 4) zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem: 3U,
- 5) zabudowy usługowej z zespołem parkingowym oznaczone na rysunku planu symbolem: 2U/KS,
- 6) tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu, symbolem 22KS,
- 7) ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami Z, D, L,
- 8) zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu, symbolami 35ZN,
- 9) zieleni niskiej i gruntów ornych oznaczone na rysunku planu, symbolem 15ZN/RP, 16ZN/RP, 17ZN/RP, 32ZN/RP, 33ZN/RP,
- 10) zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu, symbolami: 23LS, 39LS,
- 11) cmentarza oznaczony na rysunku planu, symbolem: 1ZC,
- 12) urządzeń gospodarki ściekowej oznaczone na rysunku planu, symbolem 14NO, 36NO, 41NO, 43NO,
- 13) urządzeń energetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10EE, 13EE, 24EE, 26EE, 29EE, 42EE.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, określone w rysunku planu.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Wprowadza się następujące nazwy funkcji terenów określonych w planie oraz oznaczenia graficzne określone w treści rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania ,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) tereny zabudowy jednorodzinnej,
- 6) tereny zabudowy rezydencjonalnej,
- 7) tereny usług z zabudową mieszkaniową,
- 8) tereny usług,
- 9) tereny usług z zespołem parkingowym dla obsługi cmentarza,
- 10) teren cmentarza,
- 11) tereny zieleni niskiej,
- 12) tereny zieleni leśnej,
- 13) tereny przepompowni ścieków,
- 14) tereny stacji transformatorowych,
- 15) strefy otuliny od lasów,
- 16) strefa chronionego krajobrazu,
- 17) strefa sanitarna od cmentarza,
- 18) granice stanowisk archeologicznych,
- 19) granice stref archeologicznych.

Rozdział II

Ustalenia z zakresu uzbrojenia terenu

§ 5

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym, z ujęcia i stacji wodociągu gminnego "Nieporęt - Stanisławów",
- 2) doprowadzenie wody do odbiorców za pośrednictwem sieci wodociągowej,
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych. W szczególnych przypadkach plan dopuszcza lokalizację wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem uzyskania służebności gruntowej dla rurociągów,

- 4) obowiązek wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty p.poż. dla zabezpieczenia p.poż. obiektów budowlanych,
- 5) rozbudowę sieci wodociągowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 6

1. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie sieciowym do kanalizacji zbiorczej,
- 2) odbiór ścieków sanitarnych poprzez układ kanalizacji opaskowej Obrzeża Zalewu Zegrzyńskiego,
- 3) lokalizację kanałów w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się przebieg kanałów poza liniami rozgraniczającymi ulic, przez tereny działek prywatnych,
- 4) likwidację tymczasowej oczyszczalni ścieków dla osiedla Głogi oraz włączenie ścieków w układ kanalizacji osiedla Lipy,
- 5) na terenie 36 NO wyznacza się lokalizację głównej strefowej przepompowni ścieków wraz z jej strefą uciążliwości,
- 6) na terenach: 43 NO i 14 NO wyznacza się, a na terenach 7 MN, 21 MN i 40MN i 40a MN dopuszcza lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, umożliwiających obsługę terenów w systemie kanalizacji grawitacyjno – pompowym,
- 7) przy realizacji kanalizacji ciśnieniowej dopuszcza się lokalizację pompowni ścieków na każdej działce,
- 8) do czasu objęcia obszaru siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się kanalizację indywidualną i odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków,

2. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych w mieszanym systemie kanalizacji: sieciowym i powierzchniowym,
- 2) system odprowadzania wód opadowych powierzchniowo lub przez infiltrację do gruntu dopuszcza się dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
- 3) zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako odbiornika wód opadowych z terenu oraz jego regulację i udrożnienie na całym odcinku. Nakazuje pozostawienie pasa terenu wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3,0m od wschodniej krawędzi rowu i 1,0m od krawędzi zachodniej, jako tzw. strefę techniczną związaną z użytkowaniem i eksploatacją,
- 4) dopuszczenie przebudowy i przykrycie rowu na odcinku kolidującym z projektowaną obwodnicą drogową.

§ 7

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) budowę sieci rozdzielczych i przyłączy niskiego i średniego napięcia, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) lokalizację stacji trafo na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10EE, 13EE, 24EE, 26EE, 29EE, 42EE,
- 4) dopuszcza się realizację słupowych stacji trafo w liniach rozgraniczających ulic
- 5) dopuszcza się realizację stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- 6) docelowo likwidację istniejącej sieci napowietrznej 15 kV.

§ 8

W zakresie telekomunikacji ustala się zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia,
- 2) budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym. W szczególnych przypadkach plan dopuszcza lokalizację gazociągów poza liniami rozgraniczającymi pod warunkiem uzyskania służebności gruntowej,
- 3) strefy bezpieczeństwa dla istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia obowiązują zgodnie z przepisami, określającymi warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe.

§ 10

Ustala się dla nowej zabudowy zaopatrzenie w ciepło z lokalnych wbudowanych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi.

§ 11

Bezpieczne odległości od istniejących ropociągów naftowych dla realizacji funkcji określonych w planie określa się zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim winny odpowiadać rurociągi dalekosiężne do transportu ropy i produktów naftowych, które należy uzgodnić z zarządcą sieci.

Rozdział III

Ustalenia dla terenów ulic

§ 12

1. Linie rozgraniczające i symbole graficzne ulic i dróg określa rysunek planu.

2. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

zachować i pielęgnować istniejącą zieleń przyuliczną oraz nasadzać nową zielenią w ramach uzupełnień.

3. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic oznaczone na rysunku planu cyframi i symbolami:

1) 18 Z

ulica Jana Kazimierza droga wojewódzka Nr 633 IV klasy technicznej

- szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - 50,0 m od jednostki nr 41 NO do projektowanej drogi 11 D
- szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - 33,0 m od projektowanej drogi 11 D w kierunku centrum

2) 2, 3, 6, 13, 16 L

drogi lokalne

- szerokość w liniach rozgraniczających 13,0 – 15,0 m

3) 1, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 19, 20, 21 D

drogi dojazdowe

- szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 – 12,0 m

4) 17 droga techniczna

- szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m

4. Dla jednostek nr 27MN i 38U/MN ustala się bezpośrednio wjazdy od strony projektowanej drogi dojazdowej 8D.

5. Dla obsługi działek w jednostce 12MN wyznacza się na przedłużeniu projektowanej drogi dojazdowej 9D sięgacz o szerokości 5 m.

Rozdział IV

Ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej

§ 13

1. W stosunku do obszarów stanowisk archeologicznych oraz stref archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku planu

ustala się:

1) obowiązek uzgadniania na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

wszelkich zmian w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją zasobów naturalnych - np. kruszywa, piasku).

2) dopuszczenie do zmiany w użytkowaniu terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji - uzależnia się od przeprowadzenia na koszt inwestora archeologicznych badań ratowniczych:

a) wyprzedzających planowane działania inwestycyjne i związane z nimi roboty ziemne,

b) obejmujących stały nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych (między innymi, niwelacyjnych) związanymi z planowanymi i uzgodnionymi działaniami inwestycyjnymi,

c) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska wymieniony na rysunku planu.

2. Przy uzgodnieniu i planowaniu inwestycji należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września.

3. Prace archeologiczne prowadzić mogą wyłącznie wyspecjalizowane instytucje lub uprawnione osoby, posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

Rozdział V

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały symbolami: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 27MN, 28MN, 30MN, 31MN, 34MN, 37MN, 40MN, 40aMN.

§ 14

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,

2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) :

a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,

b) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,

c) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przeznaczone dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

2. W stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

1) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość krótszego boku działki nie powinna być mniejsza niż:

□ 18 m dla zabudowy wolnostojącej,

□ 14 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna wielkość działki:

□ 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej

□ 750 m² - dla zabudowy bliźniaczej

2) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

a) obowiązują minimalne szerokości oraz wielkości działek określone w ust. 2 pkt 1,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy sytuowane:

□ od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KL) i dojazdowych (KD) w odległości 5,0 m oraz w odległości 15,0 m od ulicy Jana Kazimierza.

□ od istniejącego rowu melioracyjnego w odległościach ustalonych na rysunku planu,

c) obowiązujące linie zabudowy (dla części obszaru jednostki 27MN, 28MN) oznaczające że front budynku musi przylegać bezpośrednio do linii zabudowy,

d) powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki,

e) maksymalną wysokość nowej zabudowy:

□ budynki mieszkalne 2 kondygnacje użytkowe,

□ budynki gospodarcze 1 kondygnacja.

f) nachylenie połaci dachu:

□ minimum nachylenia połaci dachu - 250,

□ maximum nachylenia połaci dachu - 450,

g) kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu i szarości dla poszczególnych jednostek planistycznych,

h) dopuszczalny materiał dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, blacha powlekana w kształcie dachówki lub inne materiały ekologiczne,

i) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu,

a) dla terenów zabudowy jednorodzinnej położonych w sąsiedztwie lasów wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują odległości od lasu określone na rysunku planu,

b) dla zabudowy mieszkaniowej w jednostkach nr 8MN, 11MN, 12MN, 18MN, 19MN, 28MN, 31MN, 34MN, 40MN, 40AMN obowiązują przepisy dotyczące podstawowych odległości od gazociągów wysokiego ciśnienia,

c) dla części jednostki 21MN objętej rezerwą terenu dla projektowanej obwodnicy Nieporętu ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej po wytyczeniu jej korytarza.

3. Zakazuje się stosowania systemu ogrzewania paliwem zanieczyszczonym związkami powyżej dopuszczalnych norm.

4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków.

6. Odpady komunalne mogą być gromadzone na działkach w miejscach do tego celu przeznaczonych.

Rozdział VI

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem 25MNR.

§ 15

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNr ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo jednorodzinne rezydencjonalne,

2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) :

a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,

- b) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
- c) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przeznaczone dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- d) urządzenia rekreacyjne dla właścicieli,

2. W stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

- a) minimalna szerokość wydzielonej działki nie powinna być mniejsza niż 30 m
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy sytuowane:
 - od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KL) w odległości 5,0 m,
- c) powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- d) maksymalną wysokość nowej zabudowy - budynki mieszkalne 2 kondygnacje użytkowe, budynki gospodarcze 1 kondygnacja,
- e) nachylenie połaci dachu:
 - minimum nachylenia połaci dachu - 250,
 - maximum nachylenia połaci dachu - 450,
- f) kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu i szarości dla poszczególnych jednostek planistycznych,
- g) dopuszczalny materiał dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, blacha powlekana w kształcie dachówki lub inne materiały ekologiczne,
- h) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

3. Zakazuje się stosowania systemu ogrzewania paliwem zanieczyszczonym związkami powyżej dopuszczalnych norm.

4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków.

6. Odpady komunalne mogą być gromadzone na działkach w miejscach do tego celu przeznaczonych.

Rozdział VII

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami: 38U/MN.

§ 16

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi przeznaczone dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela,

2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):

- a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
- b) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

2. W stosunku do nowej zabudowy, na terenach o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

- a) minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25,0 m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy sytuowana w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KL) i dojazdowych (KD),
- c) powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- d) maksymalna wysokość nowej zabudowy
 - budynki mieszkalne - 2 kondygnacje,
 - budynki usługowe - 1 kondygnacja,
 - budynki gospodarcze - 1 kondygnacja,
- e) nachylenie połaci dachu zabudowy rezydencjonalnej:
 - minimalne - 250,
 - maksymalne - 450,
- f) dopuszczalny materiał oraz kolorystyka dachów:
 - dachówka ceramiczna, blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki lub inne materiały ekologiczne,
 - kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni, brązu i szarości ujednolicona w ramach poszczególnych jednostek planistycznych.
- g) ogrodzenia frontowe działek - ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

dla terenów zabudowy rezydencjonalnej położonych w sąsiedztwie lasów wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują odległości od lasu określone na rysunku planu.

3. Zakazuje się stosowania systemu ogrzewania paliwem zanieczyszczonym związkami powyżej dopuszczalnych norm.

4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków.

6. Odpady komunalne mogą być gromadzone na działkach w miejscach do tego celu przeznaczonych.

Rozdział VIII

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem 3U.

§ 17

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa przeznaczona dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych,

2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):

- a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku usługowego lub wolnostojące,
- b) garaże wbudowane w bryłę budynku usługowego lub wolnostojące.

2. W stosunku do nowej zabudowy usługowej o której mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

- a) minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25,0 m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy sytuowana w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KL) i dojazdowych (KD),
- c) powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki,
- d) maksymalna wysokość nowej zabudowy:

- budynki usługowe - 1 kondygnacja,
- budynki gospodarcze - 1 kondygnacja,
- e) nachylenie połaci dachu dla zabudowy:

- minimalne - 250,
- maksymalne - 450,

f) dopuszczalny materiał oraz kolorystyka dachów:

- dachówka ceramiczna, blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki lub inne materiały ekologiczne,
- kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni, brązu i szarości ujednolicona w ramach poszczególnych jednostek planistycznych,

g) ogrodzenia frontowe działek - ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi,

2) Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

adaptacja istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji lub wymiany,

3. Zakazuje się stosowania systemu ogrzewania paliwem zanieczyszczonym związkami powyżej dopuszczalnych norm.

4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków.

6. Odpady komunalne mogą być gromadzone na działkach w miejscach do tego celu przeznaczonych.

Rozdział IX

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej z zespołem parkingowym oznaczonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem 2U/KS.

§ 18

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/KS ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi związane z obsługą cmentarza z zespołem parkingowym,

2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):

a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku usługowego lub wolnostojące,

b) garaże wbudowane w bryłę budynku usługowego lub wolnostojące.

2. W stosunku do nowej zabudowy usługowej o której mowa w ust. 1 pkt. 1 ustala się:

1) lokalizację usług wolnostojących z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych,

2) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy sytuowana w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KL) i dojazdowych (KD),

b) powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki,

c) budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 1 kondygnacji ,

d) nachylenie połaci dachu dla zabudowy:

- minimalne - 250,
- maksymalne - 450,

e) dopuszczalny materiał oraz kolorystyka dachów:

□ dachówka ceramiczna, blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki lub inne materiały ekologiczne,

□ kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni, brązu i szarości ujednolicona w ramach poszczególnych jednostek planistycznych,

d) ogrodzenia frontowe działek - ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

3. Zakazuje się stosowania systemu ogrzewania paliwem zanieczyszczonym związkami powyżej dopuszczalnych norm.

4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków.

6. Odpady komunalne mogą być gromadzone na działkach w miejscach do tego celu przeznaczonych.

7. Dla zabudowy w jednostce 2U/KS obowiązują przepisy dotyczące podstawowych odległości od gazociągów wysokiego ciśnienia.

Rozdział X

Ustalenia dla terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 22KS.

§ 19

1. Ustala się rezerwę dla potrzeb projektowanej obwodnicy Nieporętu.

2. Ustala się następujące warunki dla projektowanego pasa drogowego obwodnicy:

1) odległość od skrajnego ropociągu do granicy pasa wyłączeniowego nie może być mniejsza niż 25 m przy równoległym planowaniu lokalizacji pasa w stosunku do istniejących rurociągów naftowych,

2) odległość geometrycznego punktu skrzyżowania dróg powinna być co najmniej 80 m od skrajnego ropociągu,

3) kąt skrzyżowania obwodnicy z ropociągiem nie powinien być mniejszy niż 600.

3. Zakazuje się wprowadzania obiektów kubaturowych w wyznaczonej strefie.

4. Do czasu realizacji obwodnicy Nieporętu ustala się realizację ulicy D nr 19 łączącej projektowaną ulicę "L" nr 3 z ulicą Jana Kazimierza.

Rozdział XI

Ustalenia dla terenów zieleni niskiej oznaczonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem 35ZN § 20

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN ustala się:

a) Przeznaczenie podstawowe – tereny zielone

b) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):

□ sieci napowietrzne i podziemne infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia

2. Ustala się dla terenów zielonych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych

3. Ustala się adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia.

4. W strefie bezpośredniej od gazociągów i ropociągów ustala się zakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzaczeń.

Rozdział XII

Ustalenia dla terenów zieleni niskiej i upraw polowych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem: 15ZN/RP, 16ZN/RP, 17ZN/RP, 32ZN/RP, 33ZN/RP.

§ 21

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN/RP ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zielone i rolne,
- b) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
 - sieci napowietrzne i podziemne infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 2. Ustala się dla terenów zielonych i rolnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.
- 3. Ustala się adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia.
- 4. W strefie bezpośredniej od gazociągów i ropociągów ustala się zakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzaczeń.

Rozdział XIII

Ustalenia dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem: 23LSP, 39LSP.

§ 22

- 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem LS ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny leśne.
- 2. Ustala się zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.
- 3. Ustala się możliwość przekształcenia w park leśny.
- 4. Ustala się adaptację istniejących duktów leśnych, z możliwością modernizacji na ciągi pieszo – rowerowe.

Rozdział XIV

Ustalenia dla terenów cmentarza oznaczonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem 1ZC.

§ 23

- 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza.
 - b) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
 - sieci podziemne infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
- 2. Ustala się rozbudowę istniejącego cmentarza o część działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Ustala się strefę ochronną od cmentarza zgodnie z ustaleniami rysunku planu.

Rozdział XV

Ustalenia dla terenów urządzeń gospodarki ściekowej oznaczonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem: 14NO, 36NO, 41NO, 43NO.

§ 24

- 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem NO ustala się jako przeznaczenie podstawowe przepompownie ścieków sanitarnych.
- 2. Strefa uciążliwości przepompowni powinna mieścić się w granicach własnych działek.
- 3. Dla jednostki oznaczonej symbolem 41NO ustala się:
 - a) likwidację tymczasowej oczyszczalni ścieków dla osiedla "Głogi".,
 - b) lokalizację przepompowni ścieków,
 - c) dopuszcza się lokalizację innych urządzeń technicznych i obiektów związanych z gospodarką komunalną.
- 4. Przy realizacji kanalizacji ciśnieniowej ustala się zamiar dla terenu 43NO przeznaczenie na cele usługowe (U/KS).
- 5. W przypadku przeznaczenia terenu na cele usługowe z parkingami obowiązują ustalenia jednostki 2U/KS określone w § 18 ust. 2 pkt.2 - 6.

Rozdział XVI

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 25

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości planu w wyniku uchwalenia niniejszego planu określa się w wysokości 20 %.

§ 26

Traci moc Uchwała Nr 25/IV/94 Rady Gminy Nieporęt z dnia 12.10.1994 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego Gminy Nieporęt w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nieporęt

§ 28

Uchwała podlega ogłoszeniu poprzez opublikowanie w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 29

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 : 1.41M Format : jpg

▼ METRYKA

Liczba odwiedzin:	5426
Podmiot udostępniający informację:	Urząd
Osoba wprowadzająca informację:	Arkadiusz Lewandowski
Osoba odpowiedzialna za informację:	Adam Podemski
Czas wytworzenia:	2007-06-28 14:34:58
Czas publikacji:	2007-06-28 14:34:58
Data przeniesienia do archiwum:	Brak danych