

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części Nieporęt - Zakole

UCHWAŁA NR 92/LV/02  
RADY GMINY NIEPORĘT  
z dnia 18 czerwca 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Nieporętu w gminie Nieporęt .

Na podstawie art.7, art.10, art.26 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz.139, z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1, art. 41 ust.1, art.42 ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr 85/XII/99 Rady Gminy Nieporęt z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Nieporętu w gminie Nieporęt - Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

## § 1

- 1) Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Nieporętu w gminie Nieporęt, zwany dalej „planem”.
- 2) Plan obejmuje obszar wyznaczony w załączniku graficznym, stanowiącym załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 85/XII/99 Rady Gminy Nieporęt z dnia 31 sierpnia 1999 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Nieporętu w gminie Nieporęt.
- 3) Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
  - a) od zachodu i północnego-zachodu - droga krajowa Nr 61;
  - b) od południa - droga wojewódzka Nr 631.
  - c) od wschodu - linia brzegowa Jeziora Zegrzyńskiego;
- 4) Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej Uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

## § 2

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 wytyczenia ścieżek rowerowych;
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 6) 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;
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
- 9) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

## § 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) celu publicznym - należy przez to rozumieć definicję umieszczoną w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr115, poz741 z późniejszymi zmianami);
- 2) nawierzchni półprzepuszczalnej - należy przez to rozumieć nawierzchnię, w której wody opadowe mają możliwość infiltracji pionowej w szczególności nawierzchnie grysove, z elementów ażurowych, z kostki brukowej na podsypce piaskowej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) 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;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem;
- 7) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć tę powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje nie zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu jak i na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) uciążliwości - należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne hałas, wibrację, emisję odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć działalność realizowaną w samodzielnych obiektach budowlanych, na placach lub innych miejscach oraz w pomieszczeniach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie rozporządzenia Wojewody.

## Rozdział I PRZEZNACZENIE TERENÓW

### § 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT/U:

a) przeznaczenie podstawowe:

usługi związane ze sportem, turystyką i wypoczynkiem, w tym: pensjonaty, hotele, motele, gastronomia, usługi sportu, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, ośrodki konferencyjne, ośrodki treningowe, wypożyczalnie sprzętu sportowego i wypoczynkowego;

b) przeznaczenie dopuszczalne- inne usługi dopuszczone na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem Tr:

a) przeznaczenie podstawowe:

ogólnie dostępne tereny zieleni i plaż bez prawa zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń związanych ze sportem i wypoczynkiem, w tym w szczególności: plaże piaszczyste i trawiaste, kąpieliska, porty, przystanie, mola.

3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KG. przeznaczają się pod trasy komunikacyjne z infrastrukturą techniczną w liniach rozgraniczających.

### § 5

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.

## Rozdział II

### ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY - POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 6

W obszarze działania planu obowiązują następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) obszar objęty planem ustala się obszarem zorganizowanej działalności inwestycyjnej;

2) zagospodarowanie terenu objętego planem musi uwzględniać modernizację drogi krajowej

Nr 61 polegającą na budowie dodatkowych jezdni w liniach rozgraniczających tej drogi oraz przebudowie skrzyżowań i dojazdów lokalnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów i urządzeń o funkcjach uzupełniających, nie kolidujących z funkcjami podstawowymi obszaru, wymienionymi w § 4 uchwały;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcjami podstawowymi obszaru, których uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie na środowisko przyrodnicze przekracza wartości dopuszczone przepisami oraz obiektów i urządzeń stanowiących zagrożenie dla zarządzania zasobami wodnymi i ładu przestrzennego obszaru objętego planem;

5) dopuszcza się wyznaczenie i realizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów oraz budowli lub urządzeń punktowych i sieciowych obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem;

6) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem;

7) w granicach terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielonych przez linie rozgraniczające, dopuszcza się podziały działek istniejących pod warunkiem zachowania minimalnego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z nowopowstałych działek z wyłączeniem działek przeznaczonych pod komunikację publiczną;

8) ze względu na eksponowanie obszaru objętego planem w krajobrazie, wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być uzupełnione koncepcją architektoniczno-urbanistyczną dokumentującą prawidłowość i estetykę rozwiązania.

#### § 7

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

1) Obszar objęty planem leży w strefie zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują wszelkie ograniczenia i rygory wynikające z rozporządzenia Wojewody.

2) Cały obszar opracowania położony jest w strefie pośredniej ochrony sanitarnej dla Ujęcia Północnego - obowiązują ograniczenia wynikających z decyzji Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy o ustanowieniu strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wody Wodociągu Północnego, w szczególności :

a) wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, ziemi oraz budowy szamb,

b) organizowania wysypisk śmieci i wylewisk nieczystości płynnych,

c) wykonywania wierceń i odkrywek oraz wydobywania piasku i żwiru bez pozwolenia odpowiednich władz,

d) lokalizacji baz i warsztatów pływającego sprzętu wodnego z napędem spalinowym z wyłączeniem sprzętu związanego z technologiczną obsługą zbiornika,

e) wykonywania innych czynności, które mogą być powodem zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych.

3) Utrzymuje się strefę uciążliwości drogi krajowej nr 61 i drogi wojewódzkiej Nr 631:

a) zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu t.j. 80 m od osi pasa drogowego drogi krajowej Nr 61 oraz 60 m od osi pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 631;

b) ustala się obowiązek stosowania środków technicznych i organizacyjnych, mających na celu zapobieżenie powstawaniu ponadnormatywnych uciążliwości (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza) poza ww. strefę;

c) w strefie uciążliwości dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania w budynku rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości do poziomu dopuszczonego przepisami szczególnymi.

## Rozdział III

### WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY- POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE

#### § 8

Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem UT/U, ustala się:

1) następujące warunki zagospodarowania terenu i standardy kształtowania zabudowy:

a) uciążliwość dla środowiska ograniczona do terenu własnej działki;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki;

c) w strefie uciążliwości drogi Nr 61 obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt. 3;

d) wysokość zabudowy:

- minimalna - 6 m,

- maksymalna - 12 m,

e) parkowanie w granicach własnej działki lub terenu inwestycji z zachowaniem następujących wskaźników:

- min. 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i handlowo-użytkowych;

- min. 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek obiektów hotelowych lub pensjonatowych;

- min. 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników obiektów sportowych;

- min. 22 miejsca parkingowe na 100 użytkowników sal widowiskowych, kin i klubów;

- min. 24 miejsca parkingowe na 100 miejsc konsumpcyjnych obiektów gastronomicznych.

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2) następujące warunki obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obszar obsługiwany jest poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 631 – lokalizacja zjazdu zgodna z ustaleniami zawartymi w § 11, pkt. 1c, i rysunkiem planu;

b) ograniczenie dostępności do drogi krajowej Nr 61 – całkowity zakaz lokalizacji zjazdów.

3) Inne warunki zagospodarowania terenu:

a) ochronie podlegają pojedyncze drzewa, grupy i szpalery z wyjątkiem drzew owocowych i drzew w pasie drogowym modernizowanej drogi krajowej Nr 61, usunięcie drzew lub krzewów jest możliwe tylko w wyjątkowych przypadkach i każdorazowo wymaga zezwolenia wójta;

b) zagospodarowanie terenu musi być uzgodnione z właściwymi organami kontroli i nadzoru gospodarki wodnej oraz organami odpowiedzialnymi za ochronę przeciwpowodziową;

c) przy doborze gatunków nasadzeń roślinnych należy uwzględnić warunki siedliskowe terenu;

d) linie rozgraniczające zgodne z rysunkiem planu.

§ 9

Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem Tr, ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

a) uciążliwość dla środowiska ograniczona do terenu własnej działki;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki;

c) ochronie podlegają pojedyncze drzewa, grupy i szpalery z wyjątkiem drzew owocowych i

drzew w pasie drogowym modernizowanej drogi krajowej Nr 61, usunięcie drzew lub krzewów jest możliwe tylko w wyjątkowych przypadkach i każdorazowo wymaga zezwolenia wójta;

d) przy doborze gatunków nasadzeń roślinnych należy uwzględnić warunki siedliskowe terenu;

e) ustala się obowiązek wykonania urządzeń sanitarnych podłączonych do sieci gminnych;

f) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać zasadę powszechnego dostępu do wód otwartych-musi zapewnić możliwość wykonania wzdłuż linii brzegowej zbiornika wodnego przejścia pieszego i ścieżki rowerowej;

g) zagospodarowanie terenu musi być uzgodnione z właściwymi organami kontroli i nadzoru gospodarki wodnej oraz organami odpowiedzialnymi za ochronę przeciwpowodziową;

h) linie rozgraniczające zgodne z rysunkiem planu.

Rozdział IV

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 10

1) Ustala się linie rozgraniczające, klasę dróg i lokalizację zjazdów .

2) Ustala się kierunki przebiegu tras rowerowych.

§ 11

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem realizuje następujący układ dróg:

1) droga wojewódzka Nr 631 jako ulica główna oznaczona na rysunku planu symbolem KG; w stosunku do której ustala się:

a) linie rozgraniczające jak na rysunku planu;

b) modernizację pasa drogowego i skrzyżowania z drogą krajową Nr 61 w dostosowaniu do potrzeb;

c) ustala się jeden zjazd z drogi wojewódzkiej w odległości nie mniejszej niż 200 do 300 m od środka skrzyżowania drogi krajowej Nr 61 i drogi wojewódzkiej Nr 631;

2) ustala się ograniczenie dostępności do drogi krajowej Nr 61 - wyklucza się lokalizację zjazdów na teren UT/U i TR z drogi krajowej Nr 61;

3) sposób zagospodarowania terenów komunikacji powinien zapewnić możliwość wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej i ozdobnej.

Rozdział V

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

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

a) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;

b) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej z niezbędnymi urządzeniami;

c) sieci gazowej dla potrzeb bytowo-socjalnych oraz celów grzewczych;

d) sieci energetycznej, docelowo kablowej z niezbędnymi urządzeniami;

e) sieci telefonicznej.

f) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.

2) Sieciowe elementy infrastruktury 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 ogólnie dostępnych terenów rekreacji należy wykonać niezbędne urządzenia sanitarne.

4) Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest możliwość podłączenia jej do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 13  
W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące urządzenia i sieci wodociągowe.

§ 14  
W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-sanitarnych ustala się:  
1) zakaz wprowadzenia ścieków nie oczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych;  
2) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków- „Dębe” w Orzechowie, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych.

§ 15  
W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych ustala się:  
1) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów parkingów i dróg kanałami podziemnymi lub otwartymi do odстойników i podczyszczalni zgodnie z przepisami szczególnymi;  
2) zagospodarowanie pozostałych wód deszczowych na terenie, co do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 16  
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, oleje lekkie lub elektryczne pod warunkiem, że niekonwencjonalne źródło ciepła uzyska pozytywną opinię rzeczoznawcy stwierdzającą że nie stanowi ono zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz uzyska zgodę właściwych organów na eksploatację.

§ 17  
W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:  
1) zasilanie gazem ziemnym po sukcesywnej rozbudowie gazowej sieci dystrybucyjnej i połączeniu jej z istniejącymi stacjami gazowymi;  
2) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;  
3) w linii ogrodzeń należy umieścić szafkę gazową otwieraną od strony ulicy;  
4) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte umowy dostawy gazu z odbiorcami.

§ 18  
W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:  
1) zasilanie z istniejących i rozbudowywanych urządzeń i sieci energetycznych SN i NN;  
2) zasilanie w energię elektryczną będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia, wydane na wniosek właściciela działki oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki;  
3) dopuszcza się wykonanie zasilania liniami napowietrznymi, docelowo liniami kablowymi;  
4) stacje transformatorowe słupowe należy projektować w miejscu istniejących lub projektowanych linii napowietrznych, stacje wewnętrzne w przypadku zapotrzebowania dużych mocy i braku napowietrznych linii SN;

§ 19  
W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci.

§ 20  
W zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się:  
1) usuwanie odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb – tj. odbiorców odpadów posiadających stosowne zezwolenia na usuwanie odpadów;  
2) należy stworzyć warunki dla selektywnej zbiórki 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 pojemniki, o których mowa w pkt.2, pod warunkiem zapewnienia dostępu z terenów komunikacji publicznej.

## Rozdział VI

### PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21  
Ustala się, że stawka procentowa służąca obliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu wynosi 30 % .

§ 22  
Dla terenu objętego planem, tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt zatwierdzonego uchwałą Nr 25/IV/94 Rady Gminy Nieporęt z dnia 12 października 1994 r (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 21, poz. 190).

§ 23  
Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nieporęt.

§ 24  
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 25

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

#### ▼ ZAŁĄCZNIKI

---

Załącznik graficzny

Data : 2019-02-05 09:18:17    Rozmiar : 1004.05k    Format : tif

---

#### ▼ METRYKA

---

Liczba odwiedzin:	4879
Podmiot udostępniający informację:	Urząd
Osoba wprowadzająca informację:	Adam Podemski
Osoba odpowiedzialna za informację:	Adam Podemski
Czas wytworzenia:	2007-01-29 12:08:34
Czas publikacji:	2007-01-29 12:08:34
Data przeniesienia do archiwum:	Brak danych

---