

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectwa Kąty Węgierskie w gm. Nieporęt, z wyłączeniem obszaru działek ewid. Nr 226 – 220, uchwalony uchwałą Nr 42/IX/03 w dniu 2 czerwca 2003 r.,

Wójt Gminy Nieporęt

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 02 czerwca 2003r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa
KĄTY WĘGIERSKIE
(gmina Nieporęt, woj. mazowieckie)

część I

czerwiec 2003

UCHWAŁA Nr 42/IX/03
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 02 czerwca 2003r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa KĄTY WĘGIERSKIE
część I

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 (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, 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 wykonaniu Uchwały Rady Gminy Nieporęt Nr 33/VII/99 z dnia 26 marca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Kąty Węgierskie w Gminie Nieporęt” oraz uchwały Rady Gminy Nieporęt Nr 183/LXI/02 z dnia 2 października 2002r. w sprawie zmiany w/w uchwały o przystąpieniu do planu, Rada Gminy Nieporęt uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1 – ZAKRES REGULACJI

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Kąty Węgierskie – etap I w Gminie Nieporęt, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tereny na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

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

§ 2

Obszar opracowania planu jest ograniczony:

- od północnego-wschodu drogą polną od drogi gminnej nr 0118010 Nieporęt – Kąty Węgierskie i następnie wzdłuż zachodniej granicy działki nr 220 do drogi polnej po jej południowej stronie i południową linią rozgraniczającą tej drogi na odcinku wzdłuż działek od nr 220 do nr 226 – do granicy lasów,
- od północnego-zachodu – granicą wsi Wola Aleksandra,
- od południowego-zachodu – drogą powiatową nr 01111,
- od południowego-wschodu – granicą lasów prywatnych.

§ 3

Oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące:

- a) granic planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) granice terenów przewidzianych do wspólnej parcelacji,
- e) przeznaczenia obszarów funkcjonalnych, w tym:
 - mieszkania jednorodzinne, oznaczonego symbolem MN na rysunku planu,
 - mieszkania jednorodzinne na działkach częściowo leśnych, oznaczonego symbolem MN/Ls na rysunku planu,
 - mieszkania jednorodzinne rezydencjonalne oznaczonego symbolem MNr na rysunku planu,
 - mieszkania jednorodzinne z usługami towarzyszącymi, oznaczonego symbolem MN,U na rysunku planu,
 - usług z dopuszczoną funkcją mieszkaniową, oznaczonych symbolem U,MN na rysunku planu,
 - usług oznaczonych symbolem U na rysunku planu,
- f) hierarchii funkcjonalnej ulic i ich linii rozgraniczających (ulice zbiorcze, lokalne, dojazdowe i dojazdy),
- g) lokalizacji terenów rezerwowanych dla liniowych i kubaturowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu,
- h) projektowanych szpalerów drzew,
- i) projektowanych kompleksów zieleni wysokiej

są obowiązującymi ustaleniami.

§ 4

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, jak też wypis z planu miejscowego w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania, dla poszczególnych działek i większych terenów, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów funkcjonalnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3 (Ustalenia szczegółowe...), z uwzględnieniem wymogów zawartych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 w odniesieniu do: podziału na obszary funkcjonalne i podziału na tereny przewidziane do wspólnej parcelacji, ochrony i kształtowania środowiska, układu komunikacji i zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
2. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
3. obszarze funkcjonalnym – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
4. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo.
5. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów, tarasów oraz bez zabudowy gospodarczej, garaży i „małej architektury”.
6. terenach przewidzianych do wspólnej parcelacji - należy przez to rozumieć tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, w ramach których dla każdej działki wydanie decyzji administracyjnych (jak: warunki zabudowy i zagospodarowania, pozwolenia na budowę itp.) oraz wypisu i wyrysu z planu w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania, będzie poprzedzone opracowaniem wspólnej koncepcji parcelacji z zapewnieniem dojazdów prywatnych (dróg wewnętrznych) do wszystkich wydzielanych na danym terenie działek i poprzedzone uzgodnieniem tej koncepcji z aktualnymi właścicielami działek (w ramach danego terenu).

ROZDZIAŁ 2 – USTALENIA OGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. PODZIAŁ NA OBSZARY FUKCJONALNE

§6

1. Obszar opracowania dzieli się na:

- tereny mieszkalnictwa jednorodzinne oznaczone symbolem MN na rysunku planu,

- tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego na działkach częściowo leśnych, oznaczone symbolem MN/Ls na rysunku planu,
 - tereny mieszkalnictwa rezydencjonalnego, oznaczone symbolem MNr na rysunku planu,
 - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z usługami towarzyszącymi, oznaczone symbolem MN,U na rysunku planu,
 - tereny usług z dopuszczoną funkcją mieszkaniową, oznaczone symbolem U,MN na rysunku planu,
 - tereny usług oznaczone symbolem U na rysunku planu,
 - oraz tereny komunikacji kołowej oznaczonej KU na rysunku planu i pieszej oznaczonej KP na rysunku planu.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 tego paragrafu ustala się w planie szczegółowe zasady zagospodarowania, określone w rozdziale 3.

II PODZIAŁ NA TERENY WSPÓLNEJ PARCELACJI

§ 7

1. W obszarze planu wydzielono tereny do wspólnej parcelacji, a ich granice oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na każdym terenie przewidzianym do wspólnej parcelacji obowiązują następujące ustalenia :
 - 1) wydanie każdej decyzji administracyjnej, jak warunki zabudowy i zagospodarowania, pozwolenie na budowę lub wydanie wypisu i wyrysu z planu w celach określenia warunków zabudowy i zagospodarowania, musi być poprzedzone opracowaniem wspólnej koncepcji parcelacji z zapewnieniem dojazdów prywatnych (dróg wewnętrznych) do wszystkich wydzielanych na danym terenie działek,
 - 2) w/w w pkt 1) ust. 2 koncepcja musi być uzgodniona z aktualnymi właścicielami działek (w ramach terenu wspólnej parcelacji),
 - 3) w/w w działaniach obowiązują zasady parcelacji zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

§ 8

1. KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

- 1) Wyznacza się zasięg terenów lasu Ls (prywatnych) na obszarze objętym planem.
- 2) Wyznacza się minimalny zasięg terenów zieleni urządzonej na terenie planu (wzdłuż drogi KUZ).
- 3) Ustala się ochronę zieleni, a w szczególności nakazuje się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu i roślinności niskiej).
- 4) Zaleca się zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenach działek z zabudową mieszkaniową.
- 5) Ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 6) Wprowadza się jako obowiązujące:
 - pas zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 12 m wzdłuż drogi powiatowej, w południowej części obszaru opracowania, oraz
 - pasy zieleni izolacyjnej oddzielającej działki usługowe i mieszkaniowe oraz działki z obiektami infrastruktury technicznej i mieszkaniowe,
 - szpalery drzew na terenach urządanych i projektowanych ulic lub wzdłuż ich linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

2. ZAKRES OCHRONY ELEMENTÓW ŚRODOWISKA

Plan uwzględni ochronę terenu wynikającą z jego położenia w całości na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej.

3. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- 1) Ustala się objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala się zakaz wprowadzania do gruntu i wód otwartych nie oczyszczonych ścieków sanitarnych.
- 2) Ustala się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych.
- 3) Ustala się nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne.

III. OCHRONA DÓBR KULTURY

§ 9

Na terenie opracowania brak jest obiektów i terenów, będących pod ochroną konserwatorską.

IV. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA

W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 10

Ustala się w planie hierarchię funkcjonalną ulic, przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu oraz ich linie rozgraniczające, w podziale na:

1. ulice publiczne:

- 1) ulicę zbiorczą - (obecnie drogę powiatową nr 01111), oznaczoną symbolem KUZ na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m i postulowanej szerokości jezdni 7,0 m, przy czym ustala się północną linię rozgraniczającą tej ulicy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) ulice lokalne, oznaczone symbolami KUL (od 1 KUL do 6 KUL) na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m i postulowanej szerokości jezdni 6,0 m,
 - 3) ulice dojazdowe - oznaczone symbolami KUD (od 1 KUD do 4 KUD) na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m i postulowanej szerokości jezdni 5,0 m,
2. drogi prywatne - o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m i postulowanej posadzce jednoprzestrzennej (bez wydzielonych krawężnikiem jezdni),
dojazdy wewnętrzne prywatne,
- a) oznaczone symbolem KD na rysunku planu
 - b) nieoznaczone na rysunku planu – konieczne do wydzielania w ramach terenów przewidzianych do wspólnej parcelacji przed rozpoczęciem zagospodarowania poszczególnych terenów i działek.

§ 11

Ustala się zasady lokalizacji parkingów:

1. Tereny do parkowania dopuszcza się w przestrzeni ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m.
2. W pozostałych przypadkach potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych, stosując następujące wskaźniki:
 - 2 miejsca parkingowe / 1 dom jednorodzinny,
 - 25 miejsc parkingowych / 1000 m² pow. użytkowej usług.

V. ZASADY OBSŁUGI

W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego z wodociągu grupowego „Nieporęt”.

§ 13

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

1. Ustala się rozdzielczy ograniczony system kanalizacji.
2. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się układ projektowanej kanalizacji dla wsi Wola Aleksandra zakończonej oczyszczalnią „Czajki” w Warszawie.
3. Dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się do czasu budowy kanalizacji sieciowej stosowanie kanalizacji indywidualnych; dla usług każdorazowo wymaga to zgody SANEPID-u.
4. Ustala się zakaz odprowadzania do cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
5. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wyłączonej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
6. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych.
7. Plan ustala lokalizację osiedlowej pompowni ścieków na działce ok. 250 m², zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14

W zakresie zaopatrzenia w ciepło

1. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.
2. Decyzję wyboru nośników energetycznych w obszarze planu pozostawia się użytkownikom podsystemu. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

§ 15

W zakresie zaopatrzenia w gaz

1. Ustala się zasadę gazyfikacji osiedla gazem średnioprężnym.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze z kierunku stacji gazowej I stopnia „Kąty Węgierskie”.
3. W linii parkanów należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
4. Strefy ochronne wokół gazociągów określają odpowiednie przepisy szczególne.

§ 16

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną

1. Respektuje się w planie dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Nieporęt. Podstawowe źródło istniejące stacja 110/15 kV RPZ „Kobiałka” w Rembelszczyźnie i rozdzielnia 15 kV oraz kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się częściowe przełożenie i skablowanie istniejącej linii napowietrznej 15 kV na odcinku kolidującym z planowaną zabudową.
3. Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN i nn w otoczeniu obszaru objętego planem.
4. Plan ustala lokalizację wewnętrżowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na działce ok. 80 m², zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17

W zakresie telekomunikacji

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Nieporęt. Podstawowe źródło istniejąca CA „Legionowo” i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.
3. Dopuszcza się świadczenie usług telefonii przewodowej przez alternatywnych operatorów.

§ 18

W zakresie usuwania odpadów

Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.

§ 19

Zasady realizacji planu:

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się:

- utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiórczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji (jeden kanał sanitarny pod jezdniami).

ROZDZIAŁ 3 – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

W ZAKRESIE WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH, KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZASAD I WARUNKÓW PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

§ 20

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami: 1 MN/Ls, 3 MN/Ls, 6MN/Ls, w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w postaci domów wolnostojących, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) tereny leśne z prawem zabudowy na części terenów leśnych, jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona na maksymalnie 10% terenu działki.

2. Sposób zagospodarowania :

1). Minimalna powierzchnia działek :

- a) na terenach nieleśnych i w przypadku, gdy zabudowa ma powstać na terenach nieleśnych - nie mniejsza niż 1000m², z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- b) na terenach leśnych nie mniejsza niż 1500 m².
- c) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej na terenach zalesionych działek leśnych – do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300m²,

2) Na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki, w miarę możliwości, na gruncie nieleśnym i wtedy dopuszcza się minimalny normatyw 1000m² powierzchni działki,

3) Parcelacja z wymogiem frontów działek - nie mniej niż 20 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,

4) Linie zabudowy:

- nieprzekraczalne 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 01111,
- nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczających ulic.
- nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczającej wydzielanych dróg wewnętrznych (prywatnych) w ramach terenów przewidzianych do wspólnej parcelacji,

5) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.

6) Dachy wysokie tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu minimum 30o.

7) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 ust. 1,2,3 oraz w szczególności:

- zachowanie istniejącej wartościowej wysokiej zieleni,
- wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż granic działek przyległych do drogi KUJ w postaci pasa zieleni o minimalnej szerokości 12m.
- przestrzeganie zasad zagospodarowania ujętych w decyzji Wojewody Mazowieckiego (Nr WŚR.VIII.6112/45/02 z dnia 13.05.2002r.) odnośnie zgody na przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego gruntów leśnych – na cele budowlane,
- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,

8) W zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne tj. § 10-11 oraz §7 niniejszej uchwały, ze szczególnym uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco w stosunku do zagospodarowania, wydzielania dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki.

9) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. § 12-19.

§ 21

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami: 2 MN, 4 MN, 5 MN, 7MN, 8MN w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w postaci domów wolnostojących, jako przeznaczenie podstawowe (dopuszcza się zabudowę bliźniaczą),
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona,
- 3) warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tych obszarów funkcjonalnych.

2. Sposób zagospodarowania :

1) Minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m² (przy zabudowie wolnostojącej preferuje się działki większe, powyżej 1200 m²).

2) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% dla każdej działki.

3) Parcelacja z wymogiem frontów działek:

- nie mniej niż 20 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
- nie mniej niż 14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.

4) Linie zabudowy:

- nieprzekraczalne 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 01111,
- nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczających ulic.
- nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczającej wydzielanych dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych)

5) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.

6) Dachy wysokie tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu minimum 30o.

7) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 ust. 1,2,3 oraz w szczególności:

- zachowanie istniejącej wartościowej wysokiej zieleni,
- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych

8) W zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne tj. § 10-11 oraz §7 niniejszej uchwały, ze szczególnym uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco w stosunku do zagospodarowania, wydzielania dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki.

9) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. § 12-19.

§ 22

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami : 1 MN,U, 2 MN,U, 3 MN,U,

4 MN,U w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w postaci domów wolnostojących i bliźniaczych, jako przeznaczenie podstawowe (preferuje się zabudowę bliźniaczą),
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja podstawowa, towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,

3) warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu terenu tych obszarów funkcjonalnych.

2. Sposób zagospodarowania :

1) Minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000m².

2) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% dla każdej działki.

3) Parcelacja z wymogiem frontów działek:

- nie mniej niż 20 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,

- nie mniej niż 14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.

4) Linie zabudowy:

5 - nieprzekraczalne 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 01111,

6 - nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczających ulic,

7 - nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczającej wydzielanych dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych)

8 - wzdłuż ulic 5 KUL i 6 KUL, dla usług, nieprzekraczalne pokrywające się z liniami rozgraniczającymi.

5) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.

6) Dachy wysokie tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu minimum 30o.

7) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 ust. 1,2,3 oraz w szczególności:

- zachowanie istniejącej wartościowej wysokiej zieleni,

- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,

- ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi oraz powodowanymi działalnością gospodarczą, poprzez wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu ustaw szczególnych.

8) W zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne tj. § 10-11 oraz §7 niniejszej uchwały, ze szczególnym uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco, w stosunku do zagospodarowania, wydzielania dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki.

9) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. § 12-19.

§ 23

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami : 1 MNr, 2 MNr, 3 MNr w planie ustala się :

1. Przeznaczenie terenu:

1). zabudowa jednorodzinna rezydencjonalna w postaci domów wolnostojących jako przeznaczenie podstawowe,

2). na działkach wzdłuż ulicy 6 KUL dopuszcza się usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

3). warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tych obszarów funkcjonalnych.

2. Sposób zagospodarowania :

1). Minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 2000 m² , z wyjątkiem działek o numerach ewidencyjnych: 83, 84 i 107, dla których minimalna powierzchnia po podziale wynosi 1500 m².

2). Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% dla każdej działki.

3). Linie zabudowy:

9 - nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczających ulic,

10 - wzdłuż ulicy 6 KUL dla usług, nieprzekraczalne pokrywające się z liniami rozgraniczającymi.

4). Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.

5). Dachy wysokie tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu minimum 30o.

6). W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 ust. 1,2,3 oraz w szczególności:

- zachowanie istniejącej wartościowej wysokiej zieleni,

- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed

spływem wód opadowych,

- ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi oraz powodowanymi działalnością gospodarczą, poprzez wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu ustaw szczególnych.

8). W zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne tj. § 10-11 oraz §7, ze szczególnym uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco, w stosunku do zagospodarowania, wydzielania dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki.

9). W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. § 12-19.

§ 24

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1U,MN i 2U,MN w planie ustala się :

1. Przeznaczenie terenu:

1) usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,

2) mieszkalnictwo jednorodzinne towarzyszące zabudowie usługowej jako funkcja dopuszczona,

3) warunkiem dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jest nie większy niż 30% udział tej zabudowy wraz z zabudową usługową w wykorzystaniu terenu tych obszarów funkcjonalnych.

2. Sposób zagospodarowania :

1) Minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m² (preferuje się działki większe o pow. 1200 m²).

2) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% dla każdej działki.

3) Parcelacja z wymogiem frontów działek:

- nie mniej niż 20 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,

- nie mniej niż 14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.

4) Linie zabudowy:

11 - nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych)

5) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.

6) Dachy wysokie tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu minimum 30o.

7) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 8 ust. 1,2,3 oraz w szczególności:

- zachowanie istniejącej wartościowej wysokiej zieleni,

- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych

- ochrona terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi oraz powodowanymi działalnością gospodarczą,

- budowy obiektów usługowych, pod warunkiem jednoczesnej budowy sieci infrastruktury technicznej lub uzyskania każdorazowo zgody SANEPID-u na czasowe stosowanie kanalizacji indywidualnych dla obiektów usługowych,

- zagospodarowanie i użytkowanie terenów usługowych nie może powodować zanieczyszczenia środowiska.

8) W zakresie układu komunikacyjnego obowiązują ustalenia ogólne tj. § 10-11 oraz §7 niniejszej uchwały, ze szczególnym uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco w stosunku do zagospodarowania, wydzielenia dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki.

9) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. § 12-19.

§ 25

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1U, 2U, w planie ustala się :

1. Przeznaczenie terenu:

1). usługi nieuciążliwe dla otoczenia jako przeznaczenie podstawowe,

2. Sposób zagospodarowania :

1). Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% dla każdej działki.

2). Linie zabudowy:

12 - nieprzekraczalne 20,0 m. od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KUZ,

13 - nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych,

3). Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu.

4). Dachy wysokie tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu minimum 30o.

5). W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 7 ust. 1,2,3 oraz w szczególności:

- kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych

- budowę obiektów usługowych pod warunkiem jednoczesnej budowy sieci infrastruktury technicznej lub uzyskania każdorazowo zgody SANEPID-u na czasowe stosowanie kanalizacji indywidualnych dla obiektów usługowych,

- zagospodarowanie i użytkowanie terenów usługowych nie może powodować zanieczyszczenia środowiska.

- postulat tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, chroniącej zabudowę mieszkaniową.

6). W zakresie układu komunikacyjnego obowiązują ustalenia ogólne tj. § 10-11 oraz §7 niniejszej uchwały, ze szczególnym uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco w stosunku do zagospodarowania, wydzielenia dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki.

7). W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. § 12-19.

§ 26

Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem R, w planie ustala się :

1. Przeznaczenie terenu:

1). użytki rolne, jako przeznaczenie podstawowe,

2) zakaz wprowadzania innego użytkowania

2. Sposób zagospodarowania :

14 1). Użytki rolne bez prawa zabudowy,

15 2) W zakresie ochrony środowiska – użytkowanie rolne terenów nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

§ 27

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem NU w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1). przepompownia ścieków.

2. Sposób zagospodarowania :

1). dojazd od ulicy lokalnej 6 KUL, minimum o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających

2). utworzenie pasów zieleni izolacyjnej chroniącej zabudowę mieszkaniową od strony północnej i zachodniej działki.

§ 28

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem EE w planie ustala się :

1. Przeznaczenie terenu:

stacja transformatorowa 15/0,4 KV.

2. Sposób zagospodarowania :

dojazd od ulicy lokalnej 6 KUL.

ROZDZIAŁ 4 – USTALENIA KOŃCOWE

§ 29

Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się dla terenów:

1) mieszkaniowych MN, MN,U – w wysokości 10% różnicy wzrostu,

2) usługowych U,MN , U – w wysokości 10% różnicy wzrostu,

§ 30

Traci moc uchwała nr 25/IV/94 z dnia 12 października 1994 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt w części dotyczącej obszaru objętego planem.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 32

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 : 1.27M Format : jpg

▼ METRYKA

Liczba odwiedzin:	7366
Podmiot udostępniający informację:	Urząd
Osoba wprowadzająca informację:	Adam Podemski
Osoba odpowiedzialna za informację:	Adam Podemski
Czas wytworzenia:	2007-06-28 14:37:22
Czas publikacji:	2007-06-28 14:37:22
Data przeniesienia do archiwum:	Brak danych
