

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze - Rybaki

UCHWAŁA NR 75/XI/03
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 10 lipca 2003r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
Zegrze -Rybaki 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 (tekst jedn.:Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr 4/V/99 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 lutego 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zegrze – Rybaki w gminie Nieporęt, zmienionej uchwałami Nr 44/IX/99 z dnia 28 maja 1999 r oraz Nr 16/L/02 z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zegrze – Rybaki w gminie Nieporęt - Rada Gminy Nieporęt uchwała, co następuje:

§ 1

- 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze – Rybaki w gminie Nieporęt, zwany dalej „planem”.
- 2) Plan obejmuje obszar wyznaczony w załączniku graficznym do Uchwały Nr 4/V/99 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 lutego 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Zegrze – Rybaki w gminie Nieporęt, zmienionym załącznikiem graficznym do Uchwały Nr 44/IX/99 z dnia 28 maja 1999 r oraz załącznikiem graficznym do Uchwały Nr 16/L/02 z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zegrze – Rybaki w gminie Nieporęt. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
 - a) od północy – linia brzegowa Jeziora Zegrzyńskiego z wyłączeniem działki nr 130/1;
 - b) od wschodu – ul.Radziwiłła;
 - c) od południa – granicą działki o nr ewid. 126/3 i 126/2, na których zlokalizowane jest osiedle wojskowe ;
 - d) od zachodu – kanał na granicy kompleksu leśnego obejmującego działki nr 20/1 i 40/1, oraz zachodnie granice działek 21/1 i 128.
- 3) 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:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
 - b) Przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 3

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) celu publicznym - rozumie się przez to definicję umieszczoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 2) nawierzchni półprzepuszczalnej - rozumie się przez to nawierzchnię, w której wody opadowe mają możliwość infiltracji pionowej w szczególności nawierzchnię z kostki brukowej, nawierzchnie żwirowe, grysowe i ażurowe;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od określonej linii rozgraniczającej, nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem;
- 5) terenie biologicznie czynnym - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 6) uchwale - rozumie się przez to niniejsza Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 7) uciążliwości - rozumie się przez to ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne hałas, wibrację, emisję odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza;
- 8) usługach - rozumie się przez to 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;
- 9) usługach dopuszczonych na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – rozumie się przez to zabudowę związaną z ochroną zdrowia, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem a także obronnością i bezpieczeństwem państwa
- 10) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - rozumie się przez to obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie rozporządzenia

Wojewody.

Rozdział I PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1Mn/U, 2Mn/U, 3Mn/U, 8Mn/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi dopuszczone na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 7Mn, 9Mn, 10Mn przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Mn/Ls przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszczoną na gruntach leśnych,
- 4) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4Mlt, 5Mlt, 6Mlt, 11Mlt przeznacza się pod zabudowę letniskową,
- 5) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Mlt/Ls przeznacza się pod zabudowę letniskową dopuszczoną na gruntach leśnych,
- 6) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12U/Tr, 13U/Tr, 14U/Tr przeznacza się na tereny rekreacyjno-wypoczynkowe z usługami dopuszczonymi na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- 7) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Tr przeznacza się na tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ogólnie dostępne,
- 8) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem W/Zk przeznacza się na tereny wód otwartych i zieleni krajobrazowej,
- 9) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Ls pozostają lasami,
- 10) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KL, KD, KX przeznacza się pod układ dróg publicznych z infrastrukturą techniczną w liniach rozgraniczających; symbole określają klasyfikację funkcjonalno-techniczną dróg i tak symbol :
 - a) KL - oznacza ulicę lokalną;
 - b) KD - oznacza ulice dojazdowe;
 - c) KX - oznacza tereny ciągów pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych z możliwością prowadzenia infrastruktury technicznej;

§ 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) dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów i urządzeń o funkcjach uzupełniających, nie kolidujących z funkcjami podstawowymi obszaru, wymienionymi w § 4 uchwały, pod warunkiem że, ich oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi nie przekracza wartości dopuszczonych przepisami oraz że, nie stanowią zagrożenia ani dla zarządzania zasobami wodnymi ani dla ładu przestrzennego obszaru objętego planem
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i parkingów oraz powstanie budowli lub urządzeń punktowych i sieciowych obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem;
- 4) adaptuje się istniejącą zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) 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 chyba że, ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

§ 7

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

- 1) Obszar objęty planem leży w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu Wojewody w odniesieniu do lasów i zadrzewień, wód, zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji..
- 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) W celu ochrony zasobów wodnych ustala się ponadto:
 - a) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych na placach, chodnikach, ciągach pieszo - jezdnych, ciągach pieszych, ścieżkach rowerowych.;
 - b) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek własnych poprzez odprowadzenie ich do gruntu z zachowaniem ustaleń zawartych w § 23, pkt. 1;
- 4) W zakresie lokalizacji inwestycji, zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji, których uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi wykracza poza teren do którego inwestor ma tytuł prawny.

Rozdział III WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY - POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE

§ 8

Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Mn/U, 2Mn/U, 3Mn/U, 8Mn/U - przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, ustala się:

1) następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni każdej działki budowlanej;
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału – 800 m²;
- c) parkowanie w granicach własnej działki lub terenu do którego inwestor ma tytuł prawny z zachowaniem wskaźników określonych w §18, pkt 7);
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zwartą zabudowę pierzei ul. Rybaki;

2) następujące standardy kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimalna - 6 m
- maksymalna - 12 m

b) w celu ochrony stosunków wodnych zakazuje się podpiwniczania obiektów;

c) tradycyjne kolory pokryć dachowych - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;

d) w pierzei jednej ulicy budynki należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu;

e) w pierzei jednej ulicy ogrodzenia należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru użytego materiału;

f) należy stosować formy architektoniczne uwarunkowane historycznie i kulturowo; zharmonizowane z krajobrazem,

3) inne warunki zagospodarowania terenu:

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

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

c) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9

Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7Mn, 9Mn, 10Mn, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się:

1) następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni każdej działki budowlanej;
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału – 800 m²;
- c) parkowanie w granicach własnej działki lub terenu do którego inwestor ma tytuł prawny z zachowaniem wskaźników określonych w §18, pkt 7);
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące standardy kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimalna - 6 m
- maksymalna - 12 m

b) w celu ochrony stosunków wodnych zakazuje się podpiwniczania obiektów;

c) tradycyjne kolory pokryć dachowych - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;

d) w pierzei jednej ulicy budynki należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu;

e) w pierzei jednej ulicy ogrodzenia należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru użytego materiału;

f) należy stosować formy architektoniczne uwarunkowane historycznie i kulturowo; zharmonizowane z krajobrazem,

3) inne warunki:

a) ochronie podlegają pojedyncze drzewa, grupy i szpalery z wyjątkiem drzew owocowych; 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 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10

Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem Mn/Ls, przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dopuszczoną na gruntach leśnych, ustala się:

1) następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz podziału działek;
- b) powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej pod zabudowę mieszkaniową nie może przekroczyć 20% i 300 m² powierzchni leśnej działki;
- c) na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki, w miarę możliwości na gruntach nieleśnych;
- d) utrzymanie drzewostanu leśnego na pozostałej niezabudowanej powierzchni działki
- e) parkowanie w granicach własnej działki lub terenu do którego inwestor ma tytuł prawny z zachowaniem wskaźników określonych w §18, pkt 7);
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące standardy kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimalna - 6 m
- maksymalna - 12 m

b) w celu ochrony stosunków wodnych zakazuje się podpiwniczania obiektów;

c) tradycyjne kolory pokryć dachowych - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;

d) w pierzei jednej ulicy budynki należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu;

e) w pierzei jednej ulicy ogrodzenia należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru użytego materiału;

f) należy stosować formy architektoniczne uwarunkowane historycznie i kulturowo; zharmonizowane z krajobrazem,

3) inne warunki:

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

b) linie rozgraniczające zgodne z rysunkiem planu.

§ 11

Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4Mlt, 5Mlt, 6Mlt, 11MLt przeznaczonych pod zabudowę letniskową, ustala się:

1) następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni każdej działki rekreacyjnej;
- b) minimalna powierzchnia działki rekreacyjnej powstałej w wyniku wtórnego podziału – 800 m²;
- c) parkowanie w granicach własnej działki lub terenu do którego inwestor ma tytuł prawny z zachowaniem wskaźników określonych w §18, pkt 7);
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące standardy kształtowania zabudowy

a) wysokość zabudowy:

- minimalna - 6 m
- maksymalna - 8 m

- b) budynki jednokondygnacyjne, o konstrukcji drewnianej, bez piwnicy – dopuszcza się mieszkalne poddasze;
- c) tradycyjne kolory pokryć dachowych - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;
- d) w kwartale zabudowy budynki należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu;
- e) ogrodzenia wyłącznie ażurowe, umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny, zharmonizowane w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru użytego materiału w ramach kwartału zabudowy;
- f) należy stosować formy architektoniczne uwarunkowane historycznie i kulturowo; zharmonizowane z krajobrazem,

3) inne warunki:

- a) ochronie podlegają pojedyncze drzewa, grupy i szpalery z wyjątkiem drzew owocowych; usunięcie drzew lub krzewów jest możliwe tylko w wyjątkowych przypadkach i każdorazowo wymaga zezwolenia wójta;
- b) przy doborze gatunków nasadzeń roślinnych należy uwzględnić warunki siedliskowe terenu;
- c) linie rozgraniczające zgodne z rysunkiem planu.

§ 12

Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem Mlt/Ls, przeznaczonego pod zabudowę letniskową dopuszczoną na gruntach leśnych, ustala się:

1) następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz podziału działek;
- b) powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej pod zabudowę letniskową nie może przekroczyć 20% i 300 m² powierzchni leśnej działki;
- c) na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki, w miarę możliwości na gruntach nieleśnych;
- d) utrzymanie drzewostanu leśnego na pozostałej niezabudowanej powierzchni działki
- e) parkowanie w granicach własnej działki lub terenu do którego inwestor ma tytuł prawny z zachowaniem wskaźników określonych w §18, pkt 7);
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące standardy kształtowania zabudowy

a) wysokość zabudowy:

- minimalna - 6 m
- maksymalna - 8 m

- b) budynki jednokondygnacyjne, o konstrukcji drewnianej, bez piwnicy – dopuszcza się mieszkalne poddasze;
- c) tradycyjne kolory pokryć dachowych - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;
- d) w kwartale zabudowy budynki należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu;
- e) ogrodzenia wyłącznie ażurowe, umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny, zharmonizowane w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru użytego materiału w ramach kwartału zabudowy;
- f) należy stosować formy architektoniczne uwarunkowane historycznie i kulturowo; zharmonizowane z krajobrazem,

3) inne warunki zagospodarowania terenu:

- a) ochronie podlegają pojedyncze drzewa, grupy i szpalery z wyjątkiem drzew owocowych; usunięcie drzew lub krzewów jest możliwe tylko w wyjątkowych przypadkach i każdorazowo wymaga zezwolenia wójta;
- b) przy doborze gatunków nasadzeń roślinnych należy uwzględnić warunki siedliskowe terenu;
- c) linie rozgraniczające zgodne z rysunkiem planu.

§ 13

Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12U/Tr, 13U/Tr, 14U/Tr, przeznaczonych pod tereny rekreacyjno-wypoczynkowe z usługami, ustala się:

1) następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) każdy z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się jako obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki;
- c) parkowanie w granicach własnej działki lub terenu do którego inwestor ma tytuł prawny z zachowaniem wskaźników określonych w §18, pkt 7);
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- e) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 14U/Tr musi być uzgodnione z właściwymi organami kontroli i nadzoru gospodarki wodnej oraz organami odpowiedzialnymi za ochronę przeciwpowodziową;

2) następujące standardy kształtowania zabudowy

a) wysokość zabudowy:

- minimalna - 6 m
- maksymalna - 12 m

- b) w celu ochrony stosunków wodnych zakazuje się podpiwniczania obiektów;
- c) tradycyjne kolory pokryć dachowych - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;
- d) w pierzei jednej ulicy budynki należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu;
- e) w pierzei jednej ulicy ogrodzenia należy zharmonizować w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru użytego materiału; preferowane są ogrodzenia w

formie żywopłotów;

f) należy stosować formy architektoniczne uwarunkowane historycznie i kulturowo; zharmonizowane z krajobrazem,

g) ze względu na eksponowanie obszaru opracowania w krajobrazie, dla terenu oznaczonego symbolem 14U/Tr wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być uzupełnione koncepcją architektoniczno-urbanistyczną dokumentującą prawidłowość i estetykę rozwiązania

3) inne warunki zagospodarowania terenu:

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

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

c) linie rozgraniczające zgodne z rysunkiem planu.

§ 14

Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem Tr, przeznaczonego pod tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ogólnie dostępne, ustala się:

1) następujące warunki zagospodarowania terenu:

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

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki;

c) możliwość rozbudowy istniejących i lokalizacji nowych urządzeń związanych ze sportem, wypoczynkiem i turystyką (plaże piaszczyste i trawiaste, kąpieliska, porty, przystanie, mola);

d) należy zorganizować ciągi pieszo-rowerowe o przebiegu wyznaczonym na rysunku planu;

e) zakaz budowy parkingów o utwardzonej nawierzchni; dopuszcza się organizację parkingu sezonowego w sąsiedztwie ul. Rybaki w odległości nie mniejszej niż 6 m od korony kanału u podnóża wału,

f) zakaz grodzenia terenu; dopuszcza się stosowanie żywopłotów;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące standardy kształtowania zabudowy

a) zabudowa możliwa wyłącznie na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; obowiązują ustalenia określone w §14, ust.2, pkt.a)-f).

b) na całym obszarze dopuszcza się budowę i rozbudowę budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej;

3) inne warunki zagospodarowania terenu:

a) w celu obsługi ruchu turystyczno-wypoczynkowego teren należy wyposażać w niezbędne urządzenia sanitarne podłączone do sieci gminnych;

b) ochronie podlegają pojedyncze drzewa, grupy i szpalery z wyjątkiem drzew owocowych; usunięcie drzew lub krzewów jest możliwe tylko w wyjątkowych przypadkach i każdorazowo wymaga zezwolenia wójta;

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

d) linie rozgraniczające zgodne z rysunkiem planu.

§ 15

Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem Ls – istniejący las, ustala się:

1) prowadzenie gospodarki leśnej;

2) zakaz zabudowy, dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z turystyką i wypoczynkiem:

§ 16

Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem W/Zk, przeznaczonych pod wody otwarte i zieleń krajobrazową, ustala się:

1) następujące warunki zagospodarowania terenu:

a) w celu odtworzenia walorów krajobrazowych i biotycznych obszaru nakazuje się rekultywację terenu;

b) projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą;

c) zakaz zabudowy, organizowania parkingów (także sezonowych), grodzenia terenu; dopuszcza się budowę i rozbudowę budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz stosowanie żywopłotów;

d) linie rozgraniczające zgodne z rysunkiem planu.

Rozdział III

POSTANOWIENIA PLANU W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 17

1) Ustala się jako obowiązujące; klasy, przebiegi, szerokości dróg w liniach rozgraniczających oraz lokalizację skrzyżowań;

a) ustalenia szczegółowe co do klasy i parametrów technicznych dróg zawiera Tabela 1.

2) Ustala się przebieg i sumaryczną długość dróg rowerowych;

a) Przebieg dróg określa rysunek planu a minimalna sumaryczna długość dróg rowerowych do realizacji wynosi 1850 m.

b) dopuszcza się korektę przebiegu dróg rowerowych pod warunkiem zachowania ciągłości układu i niezmienniania łącznej długości dróg tworzących układ.

Symbol na planie	nazwa ulicy	Funkcja ulicy przebieg	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (m)	Inne ustalenia
KL	Ul. Rybaki	2x 3,0 ulica lokalna	12-17	adaptowana istniejąca szerokość pasa drogowego
KD	Ul. Kąpielowa	2x 2,5 ulica dojazdowa	9,5	adaptowana istniejąca szerokość pasa drogowego
KD	Ul. Dębowa	2 x 2,5 ulica dojazdowa	9	j.w
KD	Ul. Świerkowa	2 x 2,5 ulica dojazdowa	9	j.w
KD	Ul. Wzgórz	2 x 2,5 ulica dojazdowa	9	j.w
KD	Ul. Myśliwska	2 x 2,5 ulica dojazdowa	8,5 – 9,5	j.w
KD	Ul. Graniczna	2 x 2,5 ulica dojazdowa		j.w
KX	Ul. Leśna	2 x 2,0 ciąg pieszo-jezdny	5,5	adaptowana istniejąca szerokość pasa drogowego
KX	projektowana 1	2 x 2,5 ciąg pieszo-jezdny	8,5	
KX	Projektowana 2	2 x 2,0 ciąg pieszo-jezdny	5,5	

§ 18

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem realizuje następujący układ ogólnie dostępnych dróg publicznych:

- 1) ulica lokalna – ul. Rybaki oznaczona symbolem KL; istniejąca do modernizacji;
- 2) ulice dojazdowe: ul. Kąpielowa, ul. Dębowa, ul. Świerkowa, ul. Wzgórz, ul. Myśliwska, ul. Graniczna – oznaczone symbolem KD; istniejące do modernizacji
- 3) ciągi pieszo – jezdne: ul. Leśna – istniejąca do modernizacji - ul. projektowana 1, ul. projektowana 2 – oznaczone symbolem KX;
- 4) ciągi pieszo-rowerowe:
 - a) do realizacji w pasie drogowym ul. Rybaki,
 - b) do realizacji na obszarze przeznaczonym pod tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ogólnie dostępne oznaczone symbolem Tr.
- 5) Ustala się układ komunikacji pieszej do realizacji jako chodniki wydzielone w pasie drogowym wszystkich ulic na obszarze planu.
- 6) Modernizacja pasa drogowego ul. Rybaki KL ma uwzględnić:
 - a) budowę drogi rowerowej,
 - b) budowę promenady pieszej z zielenią towarzyszącą i małą architekturą obsługującą ruch turystyczno-wypoczynkowy.
- 7) Potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach własnej działki lub terenu do którego inwestor ma tytuł prawny według następujących wskaźników::
 - a) min. 1 miejsce parkingowe na mieszkanie;
 - b) min. 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - c) min. 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów biurowych, handlowych i handlowo-użytkowych;
 - d) min. 2 miejsca parkingowe na 10 łózek obiektów hotelowych lub pensjonatowych;
 - e) min. 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników obiektów sportowych;
 - f) min. 22 miejsca parkingowe na 100 użytkowników sal widowiskowych, kin i klubów;
 - g) min. 24 miejsca parkingowe na 100 miejsc konsumpcyjnych obiektów gastronomicznych.

Rozdział IV

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 19

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 pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic. W wyjątkowych przypadkach, po uzyskaniu stosownych zgód, dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych (liniowych) elementów infrastruktury technicznej poza pasem drogowym dróg publicznych.

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

§ 20

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących, sukcesywnie rozbudowywanych urządzeń i sieci.
- 2) istnienie lub oddanie do eksploatacji w przyległej do działki ulicy sieci wodociągowej, nakłada obowiązek podłączenia się do niej.

§ 21

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-sanitarnych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzenia ścieków nie oczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych;
- 2) odprowadzeni ścieków poprzez istniejące, sukcesywnie rozbudowywane urządzenia i sieci do oczyszczalni ścieków - „Dęba” w Orzechowie;

3) istnienie lub oddanie do eksploatacji w przyległej do działki ulicy sieci kanalizacyjnej nakłada obowiązek podłączenia się do niej;

§ 22

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

- 1) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów parkingów i dróg publicznych kanałami podziemnymi lub otwartymi do odstożników i podczyszczalni zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) zagospodarowanie pozostałych wód deszczowych - na działce własnej.

§ 23

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

§ 24

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) obszar objęty planem zasilany będzie gazem ziemnym po rozbudowaniu gazowej sieci dystrybucyjnej i połączeniu jej z istniejącymi stacjami gazowymi oraz po przebudowie gazociągów na nowe trasy w związku z kolizjami wynikającymi z nowego układu urbanistycznego;
- 2) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
- 3) linia parkanów winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 4) w linii parkanów należy umieścić szafkę gazową otwieraną od strony ulicy.

§ 25

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych linii SN i NN, docelowo kablowych;
- 2) rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia, budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz przebudowę urządzeń i sieci na nowe trasy w związku z kolizjami wynikającymi z nowego układu urbanistycznego;
- 3) niezbędne stacje transformatorowe i zasilające je linie średniego napięcia lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym terenie działania planu.

§ 26

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z istniejących, sukcesywnie rozbudowywanych projektowanych sieci i urządzeń.

§ 27

W zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się:

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

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28

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

§ 29

Na terenie objętym 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) - w ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej Uchwały.

§ 30

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 31

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 : 2M Format : tif

▼ METRYKA

Liczba odwiedzin:	8230
Podmiot udostępniający informację:	Urząd
Osoba wprowadzająca informację:	Adam Podemski
Osoba odpowiedzialna za informację:	Adam Podemski
Czas wytworzenia:	2007-01-29 12:10:00
Czas publikacji:	2007-01-29 12:10:00
Data przeniesienia do archiwum:	Brak danych
