

**UCHWAŁA NR 115/XIII/03
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 11 sierpnia 2003r.**

**w sprawie: zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania
przestrzennego gminy Nieporęt**

Na podstawie art.7 ust.1 pkt.1, art.15 ust 1, art. 18 ust 2 pkt 5, art. 40 ust 1 i art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami), art.10, art.11, art. 26 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami), art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) , zgodnie z uchwałą Nr 55/XLIV/97 z dnia 25.07.1997 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, zmienionej uchwałami; Nr 119/XXXIX/2000r. z dnia 21 września 2000r., Nr 54/LII/02 z dnia 18.04.2002r. i Nr 104/XII/03 z dnia 31.07.2003r. uchwała się, co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, ustanowionym uchwałą Nr 25/IV/94 Rady Gminy Nieporęt z dnia 12 października 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 21, poz. 190), w zakresie ustalonym niniejszą uchwałą, zwane dalej „zmianą planu”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część I”, opracowany na mapie w skali 1 : 10000, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu”, stanowiący jej załącznik.

§ 2.

1. Zmiana planu obowiązuje na obszarze:

1/ **części sołectwa Nieporęt i obrębu Czarna Struga** w granicach, które wyznaczają:

- od wschodu granica administracyjna gminy Nieporęt,
- od północy granica z sołectwem Wólka Radzywińska, dalej granica z sołectwem Białobrzegi
- od zachodu granica szczególnej ochrony ekologicznej do granicy z sołectwem Aleksandrów, dalej granica z sołectwem Aleksandrów do granicy z sołectwem Izabelin, dalej granica z sołectwem Izabelin do granicy z sołectwem Stanisławów I, dalej granica z sołectwem Stanisławów I do granicy administracyjnej gminy Nieporęt,
- od południa granica administracyjna gminy Nieporęt;

2/ **sołectw** w granicach administracyjnych: **Aleksandrowa, Benjaminowa, Białobrzegów, Izabelina, Michałowa Grabiny, Ryni, Woli Aleksandra, Wólki Radzywińskiej,** z wyłączeniem następujących działek:

- w obrębie Aleksandrowa – działki o numerze ewidencyjnym **143**,
- w obrębie Michałowa Grabiny – działek o numerach ewidencyjnych: **7/4, 14/8, 14/9** oraz części działek o numerach ewidencyjnych: **7/3** (w trzech obszarach), **17, 23, 25, 37, 45/6, 46/1, 57, 71, 72/3, 73, 74/16**,
- w obrębie Ryni – działek o numerach ewidencyjnych: **67/1, 67/2, 68/1, 68/2, 70/2, 70/3, 70/8, 77/2, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 80/6, 80/9, 80/10, 80/11, 80/12, 80/13, 81/2, 81/3, 81/4** oraz części działek o numerach ewidencyjnych: **57/1, 57/2, 67/3, 68/3, 68/7** (droga w dwóch obszarach), **69/1** (w dwóch obszarach), **69/2** (w dwóch obszarach), **69/3** (w dwóch obszarach), **70/1, 70/9, 75, 77/3** (droga), **77/4, 79/8, 79/9** (droga), **80/2, 80/3** (w dwóch obszarach), **80/4, 80/5, 80/7, 80/8** (droga), **80/14, 80/15, 80/16, 80/17, 81/5, 81/6** (droga) **85/1, 87/2**,
- w obrębie Woli Aleksandra – części działek o numerach ewidencyjnych: **20, 21, 22/9, 42, 43** (w dwóch obszarach), **44, 45/2, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 61/3**,
- w obrębie Wólki Radzymińskiej – działki o numerach ewidencyjnych **10/21 do 10/23, 152/8, 158/5, 294, 299, 300, 301, 374, 491/1, 491/2, 491/3, 491/4, 491/5** oraz części działek o numerach ewidencyjnych: **28/2, 32/2, 39/1, 41, 57, 60, 70, 152/7, 205/1, 206, 205/3, 215, 218/1, 218/2, 219/13, 234, 272, 273, 274, 275**.

2. Granice obowiązywania zmiany planu określa rysunek zmiany planu.

§ 3.

1. Rysunek zmiany planu określa:

- 1/ przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2/ przebiegi dróg publicznych;
- 4/ trasy sieci infrastruktury technicznej wraz ze strefami ich negatywnego oddziaływania;
- 5/ granice administracyjne gminy i sołectw, inne granice i strefy ochronne wynikające z odrębnych przepisów.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku zmiany planu.

3. Podane w zmianie planu minimalne powierzchnie działek odnoszą się do nowych podziałów terenów; zasady te nie dotyczą możliwości zabudowy działek istniejących, chyba że odnoszą się do zabudowy gruntów rolnych.

§ 4.

Zmiana planu ustala:

- 1/ przeznaczenie i linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2/ linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych;
- 3/ tereny przeznaczone na cele publiczne 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 tereny tej infrastruktury;
- 6/ lokalne warunki, standardy i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 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 oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych;
- 10/ tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz urządzania terenów;
- 11/ granice obszarów:
 - a/ zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - b/ przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 5.

Ustalenia, o których mowa w § 4, odnoszą się do wyznaczonych zmianą planu następujących terenów:

- 1/ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **MW**;
- 2/ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **M**;
- 3/ zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **MR**;
- 4/ zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **M,MR**;
- 5/ zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, oznaczone oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **M,ML**;
- 6/ zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **M,UTp**;
- 7/ zabudowy wiejskiej mieszanej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **ROM**;
- 8/ zabudowy letniskowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **ML**;
- 9/ zabudowy letniskowej i pensjonatowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **ML,UTp**;
- 10/ nieuciągliwej działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **GM**;
- 11/ działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **G**,
- 12/ usług, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **U**;
- 13/ usług turystyki i wypoczynku, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **UT**;
- 14/ usług oświaty, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **UO**;
- 15/ usług kultury, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **UK1**;
- 16/ usług kultu, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **UK2**,
- 17/ usług turystyki – bulwar spacerowy, oznaczone oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem symbolem **UTb**;
- 18/ usług turystyki i zieleni, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **UT,ZL**;

- 19/ usług kultury i turystyki, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **UK1,UT**;
- 20/ ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **ZD**;
- 21/ cmentarzy, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **ZC**;
- 22/ cmentarzy niegrzebalnych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **ZCn**;
- 23/ gospodarki leśnej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RL**;
- 24/ gospodarki leśnej z zabudową letniskową, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RL,ML**;
- 25/ gospodarki leśnej i użytków zielonych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RL,RZ**;
- 26/ gospodarki leśnej, upraw rolnych i użytków zielonych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RL,RP,RZ**;
- 27/ użytków zielonych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RZ**;
- 28/ upraw rolnych z prawem zabudowy, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RPz**;
- 29/ upraw rolnych bez prawa zabudowy, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RP**;
- 30/ upraw rolnych z prawem zabudowy i użytków zielonych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RPz, RZ**;
- 31/ upraw rolnych z prawem zabudowy i wód, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RPz,W**,
- 32/ upraw rolnych i użytków zielonych bez prawa zabudowy, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RP,RZ**;
- 33/ wód otwartych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **W**,
- 34/ specjalnych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **IS**;
- 35/ obsługi gospodarki leśnej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RLU**;
- 36/ urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **KS**;
- 37/ urządzeń komunikacji samochodowej i usług, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **KS,U**;
- 38/ urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **WZ**;
- 39/ urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **NO**;
- 40/ urządzeń gazownictwa, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **EG**;
- 41/ kolei, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **KK**;
- 42/ dróg publicznych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolami:
 - a/ **KDW** – drogi wojewódzkie,
 - b/ **KDP** – drogi powiatowe,
 - c/ **KDG** – drogi gminne.

§ 6.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1/ nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg publicznych– należy przez to rozumieć linię, która wraz z linią rozgraniczającą drogi publicznej lub ulicy wyznacza obszar, w którym zakazuje się lokalizowania obiektów, z wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych central telefonicznych;

- 2/ uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć obszar, w którym nie należy lokalizować obiektów chronionych ze względu na przekroczenie przez obiekt stanowiący źródło emisji, dopuszczalnych norm emisji lub skażenia biologicznego;
- 3/ nieuciążliwej działalności gospodarczej i rolniczej – należy przez to rozumieć działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granicę działki i nie jest ujęta w wykazie inwestycji mogących w znaczący sposób oddziaływać na środowisko, zawartym w obowiązujących przepisach;
- 4/ WOCHK – należy przez to rozumieć Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, utworzony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego, zmienionego Rozporządzeniem Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r.;
- 5/ strefie szczególnej ochrony ekologicznej – należy przez to rozumieć tereny wchodzące w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które decydują o potencjale biologicznym obszarów;
- 6/ strefie ochrony urbanistycznej – należy przez to rozumieć tereny położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmujące wybrane obszary wsi o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze;
- 7/ kompleksie leśnym – należy przez to rozumieć las stanowiący zwartą całość o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha;
- 8/ podziale działki – należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie posiadać wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 9/ nieuciążliwych usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 10/ wysokości budynków do gzymsu – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej.

Dział II
Przeznaczenie terenów
i ustalenia dotyczące ogólnych zasad
ich zagospodarowania, zabudowy i podziału.

Rozdział 1
Tereny budowlane -

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **MW** na cele zabudowy wielorodzinnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można modernizować istniejącą zabudowę wielorodzinną i lokalizować nowe budynki niezbędne dla obsługi osiedla takie jak: garaże i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować nowe budynki wielorodzinne i usługowe o ile:

- 1/ powierzchnia biologicznie czynna na działce nie będzie mniejsza niż 70% jej powierzchni;
- 2/ ilość miejsc parkowania pojazdów w odniesieniu do całego osiedla zagwarantuje uzyskanie wskaźnika parkowania 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Budynki lokalizowane na terenach, o których mowa w ust. 1, muszą być zharmonizowane z istniejącą zabudową pod względem formy i gabarytów budynków, w tym ich wysokości.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

§ 8.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **M** na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować wyłącznie:

- 1/ budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2/ przynależne budynkom mieszkalnym obiekty gospodarczo-garażowe o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²;
- 2/ obiekty małej architektury;
- 3/ budynki nieuciążliwych usług towarzyszących;
- 4/ stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, kontenerowe stacje telekomunikacyjne i tym podobne urządzenia służące bezpośrednio mieszkańcom danego zespołu budynków w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, możliwe jest wydzielanie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowo-handlowych o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku.

§ 9.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej **M**, o ile ustalenia ogólne Działu IV nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania **budynków mieszkalnych i usługowych**

a/ innych niż:

- na terenach w granicach WOCHK – w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
- na terenach poza granicami WOCHK – w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi
- z dachami o jednakowym kącie nachylenia dla każdej z połaci, zawartym pomiędzy 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku,

c/ wyższych niż:

- 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 8 m licząc od poziomu terenu do gzymsu
- 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy

z wyjątkiem sołectw: Beniaminowa, Izabelina, Ryni, Woli Aleksandra, gdzie wysokości budynków nie mogą być większe niż:

- 2 kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
- 5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 10,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- 2 kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
- 3,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 7,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;

e/ z poziomem parteru umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad poziomem terenu;

2/ dopuszcza się wymianę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich z pominięciem przepisów pkt.1b, z zakazem budowy budynków wyższych niż 2 kondygnacje i 8 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z pominięciem kominów, a w sołectwach Beniaminowie, Izabelinie, Ryni i Woli Aleksandra – wyższych niż 1 kondygnacja i 5 m licząc jak wyżej;

3/ zakazuje się lokalizowania **budynków gospodarczo-garażowych**, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwuspadowymi,
- z dachami o jednakowym kącie nachylenia dla każdej z połaci, zawartym pomiędzy 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku,

b/ wyższych niż:

- dwie kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
- 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

c/ niższych niż:

- jedna kondygnacja z nieużytkowym poddaszem,
- 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 4,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ z poziomem parteru umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad poziomem terenu;

4/ dopuszcza się wymianę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków gospodarczych o dachach płaskich z pominięciem przepisów pkt. 3b, wyłącznie jeżeli towarzyszą one budynkom mieszkalnym o takich dachach, z zakazem budowy budynków wyższych niż 1 kondygnacja i 4 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z pominięciem kominów;

5/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki z zastrzeżeniem § 10;

6/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki z zastrzeżeniem § 10.

§ 10.

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne udzielona została pod następującymi warunkami:

1/ w sołectwie Michałów Grabina (działka o numerze ewidencyjnym 47/1, 48/45), w sołectwie Wólka Radzywińska (działki o numerze ewidencyjnym 40, 58, 61, 62, 64, 66), w sołectwie Wola Aleksandra (działka o numerze ewidencyjnym 39/11) – powierzchnia wyłączenia z

produkcji trwałego wylesienia na cele realizacji inwestycji nie może przekroczyć 20% powierzchni działki i 400 m²;

- 2/ w sołectwie Michałów Grabina (dz. Nr 55/57), w sołectwie Wólka Radzymińska (dz. Nr 59) - powierzchnia wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia na cele realizacji inwestycji) nie może przekroczyć 300 m² w obszarze działki, a pozostała powierzchnia działki (poza powierzchnią wyłączenia z produkcji) będzie utrzymywana pod trwałą uprawą leśną;
- 3/ w sołectwie Wólka Radzymińska działki o numerach ewidencyjnych 44/1, 44/2, 63/1, 63/2 będą mogły być zabudowane wyłącznie po połączeniu ich z działkami sąsiednimi;
- 4/ ponadto obowiązuje zakaz podziału gruntów leśnych na działki budowlano-leśne nie mniejsze niż 2000 m², a na działkach z udziałem innych gruntów niż leśne – lokalizowanie inwestycji powinno następować głównie w części nieleśnej.

§ 11.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej **M** można wydzielać drogi wewnętrzne o szerokościach określonych w zmianie planu i zgodnej z przepisami szczególnymi.

2. Wydzielane w wyniku podziału działki nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż:

- 1/ w zabudowie wolno stojącej – 1000 m²;
- 2/ w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
- 3/ w zabudowie szeregowej (występuje wyłącznie na terenach położonych poza WOCHK) – 450 m².

3. Wydzielane w wyniku podziału działki nie mogą mieć żadnego z boków krótszego niż:

- 1/ w zabudowie wolno stojącej – 18 m;
- 2/ w zabudowie bliźniaczej – 15 m;
- 3/ w zabudowie szeregowej – 8 m.

§ 12.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Zabudowa zagrodowa

§ 13.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **MR** na cele zabudowy zagrodowej.

2. Przez tereny, o których mowa w ust. 1, rozumie się tereny rolne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Na terenach zabudowy zagrodowej **MR** można lokalizować wyłącznie:

- 1/ budynki mieszkalne jednorodzinne dla właścicieli gospodarstw rolnych;
- 2/ nieuciążliwe budynki związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 3/ garaże na samochody osobowe i wiaty na sprzęt rolniczy;
- 4/ obiekty małej architektury;
- 5/ na terenach oznaczonych symbolem 8 MR w obszarze sołectwa Ryni dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwych budynków usługowych.

§ 14.

1. Na terenach zabudowy zagrodowej **MR**, o ile ustalenia Działu IV nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania **budynków mieszkalnych**

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej;

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi
- z dachami o jednakowym kącie dla każdej z połaci, zawartym pomiędzy 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoków,

c/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu
- 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy

d/ niższych niż:

- 2 kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
- 3,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 7,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad poziomem terenu;

2/ dopuszcza się wymianę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich z pominięciem przepisów pkt. 1b, z zakazem budowy budynków wyższych niż 1 kondygnacja i 5 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z pominięciem kominów;

3/ zakazuje się lokalizowania **budynków gospodarczo-garażowych**, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwuspadowymi,
- z dachami o jednakowym kącie nachylenia dla każdej z połaci, zawartym pomiędzy 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzą dwie połacie dachowe,

c/ wyższych niż:

- dwie kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
- 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- jedna kondygnacja z nieużytkowym poddaszem,
- 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 4,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad poziomem terenu;

4/ dopuszcza się wymianę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków gospodarczych o dachach płaskich z pominięciem przepisów pkt. 3b, wyłącznie jeżeli towarzyszą one budynkom mieszkalnym o takich dachach, z zakazem budowy budynków wyższych niż jedna kondygnacja i 4 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z pominięciem kominów;

5/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;

6/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki.

§ 15.

Zakazuje się podziału terenu na działki:

- 1/ mniejsze niż 2000 m²;
- 2/ których bok ma mniej niż 30 m.

§ 16.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa

§ 17.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **M,MR** na cele zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować wyłącznie:

- 1/ budynki mieszkalne jednorodzinne i przynależne im obiekty gospodarczo-garażowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 2/ wyłącznie w zabudowie zagrodowej – nieuciążliwe budynki gospodarskie;
- 3/ obiekty małej architektury;
- 4/ budynki nieuciążliwych usług towarzyszących;
- 5/ stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, kontenerowe stacje telekomunikacyjne i tym podobne urządzenia służące bezpośrednio mieszkańcom danego zespołu budynków w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, możliwe jest wydzielanie w budynkach mieszkalnych w zabudowie nie rolniczej pomieszczeń usługowo-handlowych o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku.

§ 18.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **M,MR**, o ile ustalenia ogólne Działu VI nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i usługowych:

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i kącie ich nachylenia – jednakowym dla każdej z połaci – od 35 do 45 stopni, z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, w których zbiegają się dwie połacie dachowe,

c/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze)
- 5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 10,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 3,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 7,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy

e/ z poziomem parteru umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad poziomem terenu;

- 3/ dopuszcza się wymianę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich z pominięciem przepisów pkt.1b, z zakazem budowy budynków wyższych niż 2 kondygnacje i 8 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z pominięciem kominów;
- 4/ zakazuje się lokalizowania **budynków gospodarczo-garażowych** na działkach wyłącznie mieszkaniowych:
- a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b/ innych niż:
 - z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i kącie ich nachylenia – jednakowym dla każdej z połaci – od 35 do 45 stopni, z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
 - z kalenicami, do których dochodzi tylko jedna połać dachowa,
 - e/ wyższych niż:
 - dwie kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
 - 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
 - 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - f/ niższych niż:
 - jedna kondygnacja z nieużytkowym poddaszem,
 - 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
 - g/ 4,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - h/ z poziomem parteru umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad poziomem terenu;
- 5/ dopuszcza się wymianę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków gospodarskich o dachach płaskich z pominięciem przepisów pkt.1b wyłącznie jeżeli budynki gospodarcze o dachach płaskich towarzyszą budynkom mieszkalnym o takich dachach; z nakazem budowy budynków nie wyższych niż jedna kondygnacja i 4 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z pominięciem kominów;
- 6/ zakazuje się lokalizowania **nieuciążliwych budynków gospodarskich** w zabudowie rolniczej:
- a/ innych niż z dachami dwuspadowymi,
 - b/ wyższych niż:
 - jedna kondygnacja z nieużytkowym poddaszem,
 - 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 7/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 8/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki.

§ 19.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **M,MR** można wydzielać drogi wewnętrzne o szerokości zgodnej z przepisami uchwały i przepisami szczególnymi.
2. Wydzielane w wyniku podziału działki nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż:
 - 1/ w zabudowie mieszkaniowej - 1000 m²;
 - 2/ w zabudowie zagrodowej – 2 000 m².
3. Wydzielane w wyniku podziału działki nie mogą mieć żadnego z boków krótszego niż:
 - 1/ w zabudowie mieszkaniowej - 18 m;
 - 2/ w zabudowie zagrodowej – 30 m.

§ 20.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Zabudowa mieszkaniowa i letniskowa

§ 21.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **M,ML** na cele zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować wyłącznie:

- 1/ budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2/ przynależne zabudowie mieszkaniowej obiekty gospodarczo-garażowe o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²;
- 3/ budynki letniskowe;
- 4/ obiekty małej architektury;
- 5/ stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, kontenerowe stacje telekomunikacyjne i tym podobne urządzenia służące bezpośrednio mieszkańcom danego zespołu budynków w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową.

3. Budynki garażowe można lokalizować na działkach letniskowych wyłącznie w przypadku lokalizowania na tych działkach budynków letniskowych, które zgodnie z przepisami niniejszej uchwały mogą być uznane za mieszkalne.

§ 22.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i letniskowej **M,ML** o ile ustalenia ogólne Działu IV nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania **budynków mieszkalnych i letniskowych**:

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej;

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i kącie ich nachylenia – jednakowym dla każdej z połaci – od 35 do 45 stopni, z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku,

c/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze)
- 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- 2 kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
- 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy

e/ z poziomami parteru umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad poziomem terenu;

2/ zakazuje się lokalizowania **budynków gospodarczo-garażowych**, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwuspadowymi o kącie nachylenia jednakowym dla każdej z połaci – od 35 do 45 stopni,

- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
 - z kalenicami, do których dochodzi tylko jedna połać dachowa,
- c/ wyższych niż:
- 2 kondygnacje z użytkowym poddaszem,
 - 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
 - 6,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- d/ niższych niż:
- 1 kondygnacja z nieużytkowym poddaszem,
 - 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
 - 4,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- e/ z poziomem parteru umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad poziomem terenu;
- 3/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 4/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki.

§ 23.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i letniskowej można wydzielać drogi wewnętrzne o szerokości zgodnej z przepisami uchwały i przepisami szczególnymi.
2. Wydzielane w wyniku podziału działki nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż:
 - 1/ w zabudowie mieszkaniowej i letniskowej całorocznej – 1000 m²;
 - 2/ w zabudowie letniskowej sezonowej – 600 m².
3. Wydzielane działki nie mogą mieć żadnego z boków krótszego niż 18 m.

§ 24.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Zabudowa mieszkaniowa i pensjonatowa

§ 25.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **M,Utp** na cele zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować wyłącznie:
 - 1/ budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - 2/ przynależne budynkom mieszkalnym obiekty gospodarczo-garażowe;
 - 2/ budynki pensjonatowe;
 - 3/ budynki nieuciążliwych usług towarzyszących oraz budynki usług turystyki i sportu;
 - 4/ obiekty małej architektury;
 - 5/ stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, kontenerowe stacje telekomunikacyjne i tym podobne urządzenia służące bezpośrednio mieszkańcom danego zespołu budynków w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, możliwe jest wydzielanie w budynkach pensjonatowych pomieszczeń usługowych o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku.

§ 26.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej **M,UTp**, o ile ustalenia ogólne Działu IV nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania **budynków mieszkalnych i usługowych**:

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i kącie ich nachylenia – jednakowym dla każdej z połaci – od 35 do 45 stopni,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, w których zbiegają się dwie połacie dachowe bez uskoku;

c/ wyższych niż:

- 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 8 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- 2 kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
- 3,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 7,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;

2/ zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczo-garażowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwuspadowymi o kącie nachylenia jednakowym dla każdej z połaci – od 35 do 45 stopni,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzi tylko jedna połać dachowa,

c/ wyższych niż:

- dwie kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
- 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- jedna kondygnacja z nieużytkowym poddaszem,
- 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 4,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;

3/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;

4/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki.

§ 27.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej **M,UTp** można wydzielać drogi wewnętrzne o szerokości zgodnej z przepisami szczególnymi i przepisami niniejszej uchwały.

2. Wydzielane w wyniku podziału działki nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż:

1/ w zabudowie mieszkaniowej – 1000 m²;

2/ w zabudowie pensjonatowej i usługowej – 1500 m².

3. Wydzielane działki nie mogą mieć żadnego z boków krótszego niż:

- 1/ w zabudowie mieszkaniowej – 20 m;
- 2/ w zabudowie pensjonatowej i usługowej – 25 m.

§ 28.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Zabudowa wiejska mieszana

§ 29.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **ROM** na cele zabudowy wiejskiej mieszanej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować:
 - 1/ budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - 2/ przynależne budynkom mieszkalnym budynki gospodarczo-garażowe;
 - 3/ obiekty służące nieuciążliwej działalności gospodarczej;
 - 4/ budynki gospodarskie związane z produkcją rolną i ogrodnictwem;
 - 5/ szklarnie, pieczarkarnie i podobne obiekty służące produkcji ogrodnictwa;
 - 6/ drobne hurtownie, magazyny, wiaty i zadaszenia;
 - 7/ budynki nieuciążliwych usług;
 - 8/ budynki usług społecznych;
 - 9/ stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, kontenerowe stacje telekomunikacyjne i tym podobne urządzenia służące bezpośrednio mieszkańcom danego zespołu budynków w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, możliwe jest wydzielanie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowo-handlowych o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku.

§ 30.

Na terenach zabudowy wiejskiej mieszanej **ROM**, o ile ustalenia ogólne Działu IV nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania **budynków mieszkalnych**:

a/ innych niż:

- na terenach WOCHK – w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
- na terenach poza granicami WOCHK – w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz wyłącznie na terenach rozwoju budownictwa zorganizowanego – szeregowej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, w których zbiegają się dwie połacie (bez uskoku),

c/ wyższych niż:

- 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 8 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

z wyjątkiem wsi Ryni, Beniaminowa, Izabelina i Woli Aleksandra, gdzie budynki nie mogą być wyższe niż:

- 2 kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
 - 5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
 - 10,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- d/ niższych niż:
- 2 kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
 - 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
 - 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;
- 2/ dopuszcza się wymianę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację budynków istniejących o dachach płaskich z pominięciem przepisów pkt.1b z zakazem nadbudowy budynków wyżej niż do 2 kondygnacji i 8 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z pominięciem kominów, a na terenach sołectw: Beniaminowa, Izabelina, Ryni i Woli Aleksandra - nadbudowy budynków wyżej niż do jednej kondygnacji i wysokości 5 m, licząc jak wyżej;
- 3/ zakazuje się lokalizowania **budynków gospodarczo-garażowych**, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, budynków nieuciążliwych usług, budynków działalności gospodarczej i pozostałych:
- a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b/ innych niż:
- z dachami stromymi dwuspadowymi o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35° i 45°,
 - z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
 - z kalenicami, w których schodzą się dwie połacie bez uskoku,
- c/ wyższych niż:
- 2 kondygnacje (w tym użytkowe poddasze),
 - 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
 - 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- d/ niższych niż:
- 1 kondygnacja z nieużytkowym poddaszem,
 - 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu
 - 4,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;
- 4/ dopuszcza się wymianę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację budynków istniejących o dachach płaskich z pominięciem przepisów pkt. 2b wyłącznie jeżeli budynki, o których mowa w pkt. 2 posiadające płaskie dachy towarzyszą budynkom mieszkalnym o płaskich dachach, z zakazem nadbudowy budynków do wysokości większej niż 1 kondygnacja i 4 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z pominięciem kominów;
- 5/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż:
- a/ na terenach położonych w granicach WOCHK – 70%
- b/ na terenach położonych poza granicami WOCHK:
- na działkach o funkcji wyłącznie mieszkaniowej – 70% powierzchni działki,
 - na działkach o funkcji mieszanej – 50% powierzchni działki;
- 6/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż:
- a/ na działkach o funkcji wyłącznie mieszkaniowej - 25% powierzchni działki,
- b/ na działkach o funkcji mieszanej – 35% powierzchni działki.

§ 31.

1. Na terenach zabudowy wiejskiej mieszanej można wydzielać drogi wewnętrzne o szerokości zgodnej z przepisami uchwały oraz przepisami szczególnymi

- 2.** Powstałe w wyniku podziału działki nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż:
- 1/ działki o funkcji wyłącznie mieszkaniowej:
 - a/ w zabudowie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b/ w zabudowie bliźniaczej – 1000 m²,
 - c/ w zabudowie szeregowej z zastrzeżeniem § 30 pkt. 1a – 300 m²;
 - 2/ działki o funkcji mieszanej:
 - a/ mieszkaniowej z działalnością gospodarczą i ogrodniczą – 2500 m²,
 - b/ mieszkaniowej z działalnością w rolnictwie (w tym nieuciążliwa hodowla) – 3000 m².
- 3.** Wydzielane działki nie mogą mieć żadnego z boków krótszego niż:
- 1/ działki o funkcji mieszanej – 30 m;
 - 2/ działki o funkcji wyłącznie mieszkaniowej:
 - a/ w zabudowie wolno stojącej – 18 m,
 - b/ w zabudowie bliźniaczej – 15 m,
 - c/ w zabudowie szeregowej z zastrzeżeniem § 30 pkt. 1a – 8 m.

§ 32.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Zabudowa letniskowa

§ 33.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **ML** na cele zabudowy letniskowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować wyłącznie:
 - 1/ domy letniskowe;
 - 2/ obiekty handlu i kultury o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²;
 - 3/ obiekty małej architektury.
3. Zakazuje się:
 - 1/ lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
 - 2/ prowadzenia w budynkach letniskowych, jakiegokolwiek formy działalności gospodarczej.
4. Zabudowę letniskową o standardzie budynków mieszkalnych można uznać za mieszkalne, o ile:
 - 1/ działka, na której budynek został zlokalizowany ma powierzchnię większą niż 500 m²;
 - 2/ budynek ma powierzchnię zabudowy większą niż 100 m²;
 - 3/ minimalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy wynosi 8,5 m;
 - 3/ budynek posiada dach dwu- lub wielospadowy;
 - 4/ działka posiada drogę dojazdową do drogi publicznej, o parametrach określonych w niniejszej uchwale.

§ 34.

Na terenach zabudowy letniskowej **ML**, o ile ustalenia ogólne Działu IV nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania, zabudowy terenu:

- 1/ zakazuje się lokalizowania budynków letniskowych:
 - a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej,
 - b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35° i 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzą połacie dachowe bez uskoku,

c/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 4,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 10,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- 1 kondygnacja z nieużytkowym poddaszem,
- 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 4,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;

2/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;

3/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki.

§ 35.

1. Na terenach zabudowy letniskowej można wydzielać drogi wewnętrzne o szerokości zgodnej z przepisami szczególnymi i przepisami niniejszej uchwały.

2. Powstałe w wyniku podziału działki nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 600 m².

3. Powstałe w wyniku podziału działki nie mogą mieć żadnego z boków krótszego niż 18 m.

§ 36.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Zabudowa letniskowa i pensjonatowa

§ 37.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **ML,UTp** na cele zabudowy letniskowej i pensjonatowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować wyłącznie:

- 1/ budynki letniskowe;
- 2/ budynki pensjonatowe;
- 3/ obiekty małej architektury.

3. Zakazuje się:

- 1/ lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 2/ prowadzenia w budynkach letniskowych, jakiegokolwiek formy działalności gospodarczej.

4. Zabudowę letniskową o standardzie budynków pensjonatowych można uznać za pensjonatowe, o ile:

- 1/ budynek uzyskał wymagane z przepisami uzgodnienia dotyczące zmiany jego użytkowania i znajduje się na działce o powierzchni umożliwiającej jej prawidłowe zagospodarowanie,

w tym wydzielenie miejsc parkowania pojazdów w ilości odpowiedniej do ilości miejsc noclegowych;

3/ budynek posiada dach dwu- lub wielospadowy;

4/ działka posiada drogę dojazdową do drogi publicznej, o parametrach określonych w niniejszej uchwale.

§ 38.

Na terenach zabudowy letniskowej i pensjonatowej **ML,UTp**, o ile ustalenia ogólne Działu IV nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania, zabudowy terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania budynków letniskowych:

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi o kącie jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzą połacie dachowe bez uskoku,

c/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje naziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- 1 kondygnacja naziemna z nieużytkowym poddaszem,
- 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;

2/ zakazuje się lokalizowania budynków pensjonatowych:

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi o kącie jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym,
- z kalenicami, do których dochodzą połacie dachowe bez uskoku,

c/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje naziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 10,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- 2 kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem,
- 3,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;

3/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;

4/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki.

§ 39.

Zakazuje się dokonywania podziału terenów na działki mniejsze niż:

- w zabudowie wyłącznie letniskowej – 600 m²;
- w zabudowie pensjonatowej 1200 m².

§ 40.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Działalność gospodarcza z prawem zabudowy mieszkaniowej.

§ 41.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **GM** na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować:

- 1/ nieuciążliwe, rzemieślnicze budynki produkcyjne, budynki usługowe z wyłączeniem budynków użyteczności publicznej, magazyny i hurtownie;
- 2/ budynki administracyjno-biurowe;
- 3/ urządzenia techniczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą z wyjątkiem stacji paliw;
- 4/ urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów działalności gospodarczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i wydzielanie pomieszczeń mieszkalnych w budynkach, o których mowa w ust. 2.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, zakazuje się lokalizowania:

- 1/ obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze;
- 2/ obiektów generujących zwiększony transport, takich jak bazy transportowe i spedycyjne oraz tym podobne.

§ 42.

Na terenach działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej **GM**, o ile ustalenia ogólne Działu IV nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania, zabudowy i podziału terenów:

- 1/ zakazuje się lokalizowania budynków wyższych niż 10 m;
- 2/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 3/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki;
- 4/ zakazuje się:
 - a/ dokonywania podziału terenów na działki o powierzchni mniejszej niż 0,5 ha;
 - b/ wydzielania działek o gabarytach nie uwzględniających ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi nieprzekraczalnej odległości lokalizowania budynków.

§ 43.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Działalność gospodarcza bez prawa zabudowy mieszkaniowej.

§ 44.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **G** na cele działalności gospodarczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować:

- 1/ budynki produkcyjne, magazyny, hurtownie i place składowe;
- 2/ budynki usługowe z wyłączeniem budynków użyteczności publicznej;
- 3/ budynki administracyjno-biurowe;
- 4/ urządzenia techniczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą z wyjątkiem stacji paliw;
- 5/ urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów działalności gospodarczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, zakazuje się lokalizowania:

- 1/ obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze;
- 2/ obiektów generujących zwiększony transport, takich jak bazy transportowe i spedycyjne oraz tym podobne;
- 3/ budynków mieszkalnych, letniskowych, budynków użyteczności publicznej.

4. Dopuszcza się wydzielanie w budynkach, o których mowa w ust. 2, mieszkań i pomieszczeń mieszkalnych.

§ 45.

Na terenach działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G**:

1/ zakazuje się lokalizowania obiektów wyższych niż:

- a/ dwie kondygnacje,
- b/ 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z wyłączeniem kominów;

2/ nakazuje się:

- a/ wprowadzania wzdłuż granic działek pasów zieleni o szerokości 5 m, o funkcji izolacyjnej, estetycznej i krajobrazowej,
- b/ zachowanie istniejących drzewostanów;

3/ zakazuje się:

- a/ dokonywania podziału terenów na działki o powierzchni mniejszej niż 1 ha,
 - b/ wydzielania działek o gabarytach nie uwzględniających ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi nieprzekraczalnej odległości lokalizowania budynków. powiększania powierzchni lasów wyłączonych z produkcji leśnej;
- 4/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 5/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki;

§ 46.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Usługi

§ 47.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **U** na cele usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować:

- 1/ budynki usługowo-handlowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- 2/ budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 3/ budynki mieszkaniowo-usługowe (usługi handlu i inne nieuciążliwe);
- 4/ budynki gospodarczo-garażowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- 5/ budynki stanowiące zaplecze działalności usługowej, w tym magazyny, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m².

§ 48.

Na terenach usług, o ile ustalenia ogólne Działu IV nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i usługowych:

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi o jednakowym kącie ich nachylenia zawartym pomiędzy 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, w których zbiegają się połacie dachowe bez uskoku,

b/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 10,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

c/ niższych niż:

- 1 kondygnacja naziemna z nieużytkowym poddaszem,
- 3,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;

2/ zakazuje się lokalizowania pozostałych budynków (gospodarczo-garażowych, magazynowych):

a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwuspadowymi o kącie nachylenia jednakowym dla każdej z połaci, zawartym pomiędzy 35° a 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z pokryciem o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzą połacie dachowe bez uskoku,

c/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje plus użytkowe poddasze,
- 4 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d/ niższych niż:

- jedna kondygnacja plus nieużytkowe poddasze,
- 2,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
- 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;

3/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;

4/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki;

5/ zakazuje się podziału terenów na działki o powierzchni mniejszej niż 3000 m².

§ 49.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Usługi turystyki i wypoczynku

§ 50.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **UT** na cele usług turystyki i wypoczynku.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować wyłącznie:

- 1/ ośrodki rekreacyjno-wypoczynkowe wraz z zapleczem gastronomicznym;
- 2/ hotele, pensjonaty, kasyna, budynki odnowy biologicznej, centra gimnastyczno-rekreacyjne;
- 2/ baseny kąpielowe, korty tenisowe, boiska i inne urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3/ porty wodne dla obsługi sportów wodnych;
- 4/ ośrodki jeździeckie jazdy konnej.

§ 51.

Na terenach usług turystyki i wypoczynku **UT**, o ile ustalenia ogólne Działu IV niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania budynków usługowych:

- a/ innych niż w zabudowie wolnostojącej,
- b./ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35° a 45°,
- z pokryciem ceramicznym.
- z kalenicami, w których zbiegają się połacie dachowe bez uskoku,

b/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje naziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

c/ niższych niż:

- 2 kondygnacje naziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;

2/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;

3/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki;

4/ nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień;

5/ zakazuje się podziału terenów na działki o powierzchni mniejszej niż 0,5 ha.

§ 52.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Usługi oświaty

§ 53.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **UO** na cele usług oświaty.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować:
 - 1/ szkoły, przedszkola, sale i urządzenia rekreacyjno-sportowe oraz zaplecze administracyjne;
 - 2/ dopuszcza się budowę mieszkań dla nauczycieli i innych pracowników oświaty.

§ 54.

Na terenach usług oświaty **UO**, o ile ustalenia ogólne Działu IV uchwały nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu:

- 1/ zakazuje się lokalizowania budynków:
 - a/ innych niż wolnostojące i bliźniacze,
 - b/ innych niż:
 - z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35o a 45o,
 - z pokryciem ceramicznym,
 - z kalenicami, w których połacie dachowe zbiegają się bez uskoku,
 - c/ usługowych wyższych niż:
 - 3 kondygnacje naziemne (w tym użytkowe poddasze),
 - 15,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - d/ mieszkalnych wyższych niż:
 - 2 kondygnacje naziemne (w tym użytkowe poddasze),
 - 10,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;
- 2/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 3/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki;
- 4/ zakazuje się podziału terenów na działki o powierzchni mniejszej niż 1 ha.

§ 55.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Usługi kultury

§ 56.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **UK1** na cele usług kultury.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1:
 - 1/ można lokalizować domy kultury, świetlice, kluby, biblioteki, galerie, muzea, teatry, izby pamięci, ogniska młodzieżowe i dziecięce wraz z zapleczem administracyjno-usługowym;
 - 2/ dopuszcza się realizację funkcji z zakresu sportu, rekreacji, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej.

§ 57.

Na terenach usług kultury **UK1**, o ile ustalenia ogólne Działu IV uchwały nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu:

- 1/ zakazuje się lokalizowania budynków:

a/ innych niż:

- wolnostojących,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartych pomiędzy 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym,
- z kalenicami, w których zbiegają się połacie dachowe bez uskoków,

c/ wyższych niż:

- 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,

e/ z poziomem parteru położonym wyżej niż 1 m nad poziomem terenu;

2/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;

3/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki;

4/ nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień;

6/ zakazuje się podziału terenów na działki mniejsze niż 2500 m².

§ 58.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Usługi kultu

§ 59.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **UK2** na cele usług kultu.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 można lokalizować kościoły i kaplice wraz z zapleczem administracyjno-usługowym.

§ 60.

Na terenach usług kultu **UK2**, o ile ustalenia ogólne Działu IV niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania budynków

a/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym,
- z kalenicami, w których zbiegają się połacie dachowe bez uskoków,

b/ wyższych niż:

- kościołów - 15 m z wyłączeniem elementów wież,
- pozostałych budynków – 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze) i 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;

2/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;

3/ na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki;

5/ zakazuje się podziału terenów na działki mniejsze niż 2000 m².

§ 61.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Usługi turystyki – bulwar spacerowy

§ 62.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **UTb** na cele usług turystyki – bulwaru spacerowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować:

- 1/ bulwary spacerowe;
- 2/ ścieżki rowerowe o nawierzchni ziemnej i utwardzonej;
- 3/ ścieżki zdrowia z urządzeniami gimnastycznymi;
- 4/ ścieżki edukacyjne;
- 5/ altany i inne obiekty małej architektury;
- 6/ zespoły roślinności o charakterze zieleni krajobrazowej.

3. Nakazuje się zachowanie w stanie nie pomniejszonym terenów lasów i prowadzenie na nich gospodarki leśnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi terenów gospodarki leśnej **RL**.

Usługi turystyki i zieleni

§ 63.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **UT,ZL** na cele usług turystyki i zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1/ można lokalizować ośrodki rekreacyjno-wypoczynkowe o charakterze domków campingowych z zapleczem sanitarnym;
- 2/ dopuszcza się pod warunkiem nie powiększania terenów wyłączonych z gospodarki leśnej lokalizowanie:
 - a/ pensjonatów z zapleczem gastronomicznym i rekreacyjnym,
 - b/ hoteli i domów wczasowych,
 - c/ budynków gastronomicznych,
 - d/ portów, parków wodnych, basenów kąpielowych i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych z wyłączeniem boisk.

§ 64.

Na terenach usług turystyki i zieleni **UT,ZL** o ile ustalenia ogólne Działu IV uchwały nie stanowią inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu:

1/ zakazuje się lokalizowania budynków:

a/ innych niż:

- wolnostojące,
- z poziomem parteru umiejscowionym nie wyżej niż 0,5 m ponad poziomem terenu,

b/ innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35° i 45°,
- z pokryciem ceramicznym,
- z kalenicami, w których zbiegają się połacie dachowe bez uskoków;

b/ wyższych niż:

- 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
- 15 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;

2/ na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki;

3/ na cele zabudowy kubaturowej, urządzeń sportu i parkingów można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni działki;

4/ nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień;

5/ nakazuje się zachowanie istniejących lasów w stanie nie pomniejszonym;

6/ zakazuje się podziału terenów na działki mniejsze niż 5 ha.

§ 65.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Usługi kultury i turystyki

§ 66.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **UK1,UT** na cele usług kultury i turystyki.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1:

1/ można adaptować istniejące budowle zabytkowe na cele kultury i turystyki takie jak: kluby, muzea, teatry, izby pamięci, hotele, restauracje i tym podobne budynki pod warunkiem zachowania niekolizyjności funkcji z wartościami historycznymi i pod warunkiem uzgodnienia wszelkich działań w obrębie obiektu objętego ochroną konserwatorską z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

2/ dopuszcza się realizację funkcji z zakresu sportu, rekreacji, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej;

3/ zakazuje się podziału terenów na działki o powierzchni mniejszej niż wynosi powierzchnia terenu objętego ochroną konserwatorską.

§ 67.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. VII i VIII.

Rozdział 2 Tereny zieleni i wód

Tereny ogrodów działkowych

§ 68.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **ZD** na cele ogrodów działkowych .

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, można lokalizować altany o powierzchni do 35 m², budynki takie jak świetlice, kaplice i małe pawilony handlowe o powierzchni nie większej niż 200 m², wyłącznie na potrzeby użytkowników ogrodów.

Tereny cmentarzy

§ 69.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **ZC** na cele cmentarzy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1/ można lokalizować kaplice cmentarne, budynki administracji cmentarza, obiekty niezbędne dla pochówku zmarłych, parkingi związane z cmentarzem;
- 2/ dopuszcza się lokalizację pawilonów handlowych zaopatrzenia w kwiaty i znicze.

3. W odległości 50 m od cmentarzy obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, a w odległości 150 m zakaz lokalizacji ujęć wody.

4. Na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30 % powierzchni działki.

5. Na cele zabudowy należy przeznaczyć nie więcej niż 5% powierzchni działki.

Tereny cmentarzy niegrzebalnych

§ 70.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **ZCn** na cele cmentarzy niegrzebalnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1/ zakazuje się lokalizowania obiektów;
- 2/ nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień.

3. W odległości 50 m od cmentarzy obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, a w odległości 150 m zakaz lokalizacji ujęć wody.

Gospodarka leśna

§ 71.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RL** na cele gospodarki leśnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1/ należy prowadzić działalność w zakresie urządzania, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymania i powiększania zasobów i upraw leśnych, gospodarowania zwierzyną, zgodnie z przepisami szczegółowymi, pozyskiwania – z wyjątkiem skupu – drewna, żywicy, choinek, karpiny, kory, igliwia, zwierzyny oraz płodów runa leśnego, a także sprzedaży tych produktów;
 - 2/ zakazuje się lokalizowania obiektów z wyjątkiem budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na terenach lasów państwowych;
 - 3/ można wykorzystywać lasy na cele edukacji i rekreacji powiązanych wyłącznie z ograniczoną penetracją lasów, bez potrzeby korzystania z zaplecza kubaturowego;
 - 4/ dopuszcza się wyznaczanie dróg związanych z gospodarką leśną, ścieżek ekologicznych, tras spacerowych, ścieżek zdrowia oraz lokalizowanie z nimi związanych obiektów małej architektury.

Gospodarka leśna z zabudową letniskową

§ 72.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RL,ML** na cele gospodarki leśnej z zabudową letniskową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1/ należy prowadzić działalność w zakresie urządzania, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymania zasobów i upraw leśnych;
 - 2/ dopuszcza się lokalizowanie budynków letniskowych wyłącznie w obszarach, które zostały wyłączone z produkcji leśnej lub uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - 3/ zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych w obszarach, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału terenów – jak dla zabudowy letniskowej **ML**.

Gospodarka leśna i użytki zielone

§ 73.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RL,RZ** na cele gospodarki leśnej i użytków zielonych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1/ należy prowadzić działalność jak ustalono dla terenów gospodarki leśnej **RL** oraz użytków zielonych **RZ**;
 - 2/ ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem z wyjątkiem budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na terenach lasów państwowych.

Gospodarka leśna, gospodarka rolna i użytki zielone

§ 74.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RL, RP, RZ** na cele gospodarki leśnej, upraw rolnych i użytków zielonych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1/ należy prowadzić działalność jak ustalono dla terenów gospodarki leśnej **RL**, upraw rolnych bez prawa zabudowy **RP** oraz użytków zielonych **RZ**;

2/ ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na terenach lasów państwowych.

Użytki zielone

§ 75.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RZ** na cele użytków zielonych (gospodarka rolna pastewna – łąki, pastwiska).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1/ zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy, w tym zabudowy związanej z gospodarką rolną (siedliska rolnicze i inne obiekty rolnicze);

2/ należy prowadzić działalność w zakresie gospodarki rolnej pastewnej (łąki, pastwiska).

Uprawy rolne z prawem zabudowy

§ 76.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RPz** na cele upraw rolnych z prawem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację zabudowy siedliskowej rolniczej na warunkach określonych przepisami szczególnymi .

Uprawy rolne bez prawa zabudowy.

§ 77.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RP** na cele upraw rolnych bez prawa zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej (siedliska rolnicze i inna zabudowa rolnicza).

Uprawy rolne z prawem zabudowy i użytki zielone

§ 78.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RPz,RZ** na cele upraw rolnych z prawem zabudowy i użytków zielonych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem obszarów użytków zielonych, (łąk i pastwisk – zgodnie z ewidencją gruntów), dopuszcza się lokalizację zabudowy siedliskowej rolniczej na warunkach określonych przepisami szczególnymi, z wyjątkiem terenów położonych w sołectwie Rynia, gdzie można lokalizować zabudowę siedliskową na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha, pod warunkiem jej nieuciążliwości w stosunku do zabudowy na działkach sąsiednich.

Uprawy rolne z prawem zabudowy i wody

§ 79.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RPz,W** na cele upraw rolnych z prawem zabudowy i wód.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1/ lokalizację zabudowy siedliskowej rolniczej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha, pod warunkiem jej nieuciążliwości w stosunku do zabudowy na działkach sąsiednich;
- 2/ zakładanie stawów hodowlanych i krajobrazowych na terenach nieużytków.

Uprawy rolne i użytki zielone bez prawa zabudowy

§ 80.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RP,RZ** na cele gospodarki rolnej i użytków zielonych bez prawa zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1/ należy prowadzić działalność jak ustalono dla terenów upraw rolnych bez prawa zabudowy RP oraz użytków zielonych RZ;
- 2/ zakazuje się wszelkiej zabudowy, w tym rolniczej.

Tereny wód i nabrzeży.

§ 81.

1. Tereny Jeziora Zegrzyńskiego oznaczone symbolem **W** stanowią podstawę rozwoju funkcji wypoczynkowej gminy Nieporęt na obszarach przybrzeżnych.

2. Odpowiednio do zagospodarowania terenów brzegów Jeziora Zegrzyńskiego ustalonego niniejszym planem lub obowiązującymi miejscowymi planami poszczególnych obszarów dopuszczone są:

- 1/ wykorzystanie jeziora do celów sportów wodnych, urządzania kąpielisk, sportów wędkarskich;
- 2/ budowa w obszarze brzegowym budowli wodnych takich jak: przystanie dla sprzętu pływającego, pomosty, kładki, mola oraz mola z małą architekturą;
- 3/ umacnianie brzegów jeziora celem modernizacji i rozbudowy wałów przeciwpowodziowych oraz bulwarów spacerowych.

§ 82.

1. Nadrzędną funkcją Kanału Żerańskiego oznaczonego symbolem **W** jest:

- 1/ zachowanie drogi wodnej łączącej Wisłę z dorzeczem Narwi i szlakiem Jezior Mazurskich;
- 2/ zachowanie drogi wodnej dla transportu wodnego towarowego,

2. Dopuszczone jest wykorzystanie Kanału Żerańskiego do:

- 1/ żeglugi turystycznej;
- 2/ uprawiania sportów wodnych nie zakłócających nadrzędnych funkcji Kanału, a zwłaszcza nie powodujących niszczenia umocnień skarp, nadmiernego falowania czy hałasu, nie powodujących konieczności zamknięcia drogi wodnej na dłuższy czas, np. zawody wędkarskie, zawody modeli pływających, sporty wioślarskie i kajakowe, z wykluczeniem sportów motorowych.

§ 83.

1. Ustala się przeznaczenie pozostałych wód otwartych **W** na cele gospodarki wodnej, rekreacji oraz sportów wodnych i transportu wodnego, retencji wód.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1/ adaptację i modernizację istniejących kanałów wodnych;
- 2/ przebudowę i przystosowanie koryta rzeki Czarnej wraz z obwałowaniami przeciwpowodziowymi do klasy II, zgodnie z obowiązującymi przepisami zabezpieczenia przeciwpowodziowego dla terenów zurbanizowanych;
- 3/ budowę dróg eksploatacyjnych i bulwarów o minimalnej szerokości 2 m wzdłuż obwałowań kanałów;
- 4/ obowiązek konserwacji i podwyższania standardu obwałowań przeciwpowodziowych;
- 5/ możliwość budowy przepraw mostowych przez kanały.

Tereny specjalne

§ 84.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **IS** na cele specjalne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować obiekty z zakresu zadań administracji rządowej o znaczeniu specjalnym, w szczególności wojska, policji, obrony terytorialnej i cywilnej, straży pożarnej, itp.

Tereny obsługi gospodarki leśnej

§ 85.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RLU** na cele obsługi gospodarki leśnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować:

- 1/ obiekty wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 2/ budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze;
- 3/ urządzenia turystyczne.

Rozdział 3

Tereny infrastruktury technicznej

Urządzenia komunikacji samochodowej

§ 86.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **KS** na cele urządzeń komunikacji samochodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować parkingi i pętle autobusowe wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym.

Urządzenia komunikacji samochodowej i usługi

§ 87.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **KS,U** na cele urządzeń komunikacji samochodowej i usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować parkingi, stacje benzynowe z zapleczem handlowo-usługowym, motele oraz inne obiekty służące użytkownikom dróg i niezbędnej obsłudze pojazdów na trasach.

Urządzenia wodociągowe

§ 88.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **WZ** na cele urządzeń wodociągowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować urządzenia związane z zaopatrzeniem mieszkańców w wodę i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń.

Urządzenia oczyszczania ścieków sanitarnych

§ 89.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **NO** na cele lokalizacji obiektów związanych z odprowadzeniem i neutralizacją ścieków.

Urządzenia gazownicze

§ 90.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **EG** na cele urządzeń gazowniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować urządzenia związane z przesyłem gazu i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń.

Komunikacja kolejowa

§ 91.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **KK** na cele komunikacji kolejowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować obiekty związane z transportem kolejowym.

Drogi

§ 92.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych niżej wskazanymi symbolami na cele transportu samochodowego, w tym:

- 1/ **KDW** – na cele publicznych dróg wojewódzkich;
- 2/ **KDP** – na cele publicznych dróg powiatowych;
- 3/ **KDG** – na cele publicznych dróg gminnych.

2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń służących komunikacji.

Dział III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Rozdział IV Komunikacja

§ 93.

1. Ustala się linie rozgraniczające następujących publicznych dróg wojewódzkich:

- 1/ KDW 631 – Warszawa-Marki-Nieporęt-Nowy Dwór Mazowiecki o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m;
- 2/ KDW 632 – Marki-Legionowo o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m;

3/ KDW – bez numeru łącząca przystanek osobowy PKP Dąbkowizna z drogą wojewódzką nr 631 o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m.

2. Przebiegi publicznych dróg wojewódzkich określa rysunek zmiany planu.

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się dostępność, zasady włączania do nich ruchu lokalnego, zagospodarowanie otoczenia oraz o parametry techniczne zgodnie przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 94.

1. Ustala się linie rozgraniczające następujących publicznych dróg powiatowych:

- 1/ KDP 01111;
- 2/ KDP 01112;
- 3/ KDP 01114;
- 4/ KDP 01117;
- 5/ KDP 01118;
- 6/ KDP 01119;
- 6/ KDP 01120;
- 7/ KDP 01121;
- 8/ KDP 01122.

2. Dla dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 16 m.

3. Przebiegi publicznych dróg powiatowych określa rysunek zmiany planu.

4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się dostępność, zasady włączania do nich ruchu lokalnego, zagospodarowanie otoczenia oraz o parametry techniczne zgodnie przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 95.

1. Ustala się linie rozgraniczające następujących publicznych dróg gminnych:

- 1/ KDG 0118001;
- 2/ KDG 0118004;
- 3/ KDG 0118005;
- 4/ KDG 0118008;
- 5/ KDG 0118022;
- 6/ KDG 0118025;
- 7/ KDG 0118026;
- 8/ KDG 0118027.

(numeracja dróg po zmianie : G 00011408032, G 00261408032, G 00251408032, G 00221408032, G 00061408032, G 00211408032, G 00041408032, G 00081408032).

2. Dla dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, z wyjątkiem drogi w Michałowie Grabinie, której szerokość ustala się na 10 m.

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, należy zachować dostępność, zasady włączania do nich ruchu lokalnego, zagospodarowanie otoczenia oraz o parametry techniczne zgodne z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, określonymi w odrębnych przepisach.

4. Przebieg publicznych dróg gminnych określa rysunek zmiany planu.

§ 96.

1. Planuje się zmianę przebiegu publicznej drogi wojewódzkiej 631 (obejście Nieporętu) o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających.

2. Przebieg planowanej drogi określa rysunek.

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, należy zachować dostępność, zasady włączania do nich ruchu lokalnego, zagospodarowanie otoczenia oraz o parametry techniczne zgodne z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, określonymi w odrębnych przepisach.

§ 97.

Wyznacza się ścieżki rowerowe:

1/ po wschodniej stronie Kanału Żerańskiego;

2/ przez las wzdłuż trasy ropociągu od Wólki Radzymańskiej w kierunku drogi nr 61;

3/ wzdłuż drogi nr 631.

§ 98.

Wyznacza się bulwar spacerowy ze ścieżką rowerową po wschodniej stronie Kanału Żerańskiego o łącznej szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.

Rozdział V

Sieci infrastruktury technicznej

§ 99.

1. Sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu publicznym: wodociągi, kanalizację sanitarną, dostosowaną do odbioru ścieków socjalno-bytowych, kanalizację deszczową, sieci energetyczne, sieci telefoniczne, sieci gazowe i sieci ropociągowe należy realizować i użytkować zgodnie z zasadami ustalonymi w przepisach szczególnych i przepisach niniejszego rozdziału.

2. Dopuszcza się odstępstwa od określonych w niniejszej uchwale zasad realizacji i użytkowania sieci infrastruktury technicznej, jeżeli wynikać one będą z programów rozwoju poszczególnych sieci.

§ 100.

Urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu publicznym ponadlokalnym (ponadgminnym), które stanowią : sieci energetyczne o napięciu ponad 15 KV, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, ropociągi i naftociągi i urządzenia z nimi związane należy lokalizować na terenach określonych na rysunku zmian planu i przeznaczonych na wyżej określony cel.

§ 101.

- 1. Urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu publicznym lokalnym, obejmujące:**
 - 1/ sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, sieci energetyczne do 15 kV, sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub na terenach zabudowy mieszkaniowej, jeżeli służą bezpośredniemu zaspokojeniu potrzeb ludności terenów zabudowy, na których urządzenie jest lokalizowane;
 - 2/ urządzenia związane z wyposażeniem zabudowy mieszkaniowej w energię elektryczną, wodę i telefony oraz z odprowadzeniem ścieków bytowych można lokalizować na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej, również na terenach bezpośrednio przyległych do dróg publicznych, pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publicznej a linią zabudowy.

- 2. Infrastruktura techniczna o znaczeniu publicznym lokalnym może być realizowana również w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, o ile podmiot odpowiedzialny za jej realizację posiada prawo dysponowania gruntem.**

Wodociągi

§ 102.

- 1. Tereny:**
 - 1/ sołectw Izabelina, Aleksandrowa, Białobrzegów i Ryni – zostaną zasilone w wodę z Obszaru Wodociągu Wschodniego;
 - 2/ sołectw Woli Aleksandra i Michałowa Grabiny – zostaną zasilone w wodę z Obszaru Wodociągu Zachodniego;
 - 3/ sołectw Wólki Radzymińskiej i Beniaminowa – zostaną zasilone w wodę z Obszaru Wodociągu Wólki Radzymińskiej i Beniaminowa.

- 2. Jako źródło zasilania wodociągów wyznacza się:**
 - 1/ dla Obszaru Wodociągu Wschodniego – stację wodociągową Nieporęt, a po wybudowaniu stacje wodociągowe Rynia i Małoleka i uzupełniająco stację wodociągową na terenie Jednostki Wojskowej w Białobrzegach;
 - 2/ dla Obszaru Wodociągu Zachodniego – stację wodociągową Wieliszew, a po wybudowaniu stacje wodociągowe Józefów i Michałów Reginów oraz uzupełniająco stację wodociągową Nieporęt i stację strefową Białoleka Wodociągu Północnego;
 - 3/ dla obszaru Wodociągu Wólka Radzymińska i Beniaminów – odpowiednio stację wodociągową Wólka Radzymińska i Beniaminów oraz uzupełniająco i awaryjnie – stację wodociągową Radzymin.

- 3. Systemy wodociągów: Wschodniego i Zachodniego połączone zostaną w jeden system wodociągowy z Wodociągiem Centralnym, który zasila pozostałą część gminy Nieporęt, w celu zapewnienia ciągłości podawania wody na wypadek awarii.**

Kanalizacja

§ 103.

Tereny objęte zmianą planu wchodzi w skład następujących obszarów kanalizacyjnych:

- 1/ sołectwa Białobrzegi i Rynia – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Jeziora Zegrzyńskiego obejmującego strefę ochrony pośredniej wód Jeziora Zegrzyńskiego stanowiących źródło wody dla Wodociągu Północnego;
- 2/ sołectwo Wola Aleksandra – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Zachodniego;
- 3/ sołectwo Michałów Grabina – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Południowego;
- 4/ sołectwa: Izabelin, Aleksandrów – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Wschodniego;
- 5/ sołectwo Wólka Radzywińska – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Wólki Radzywińskiej;
- 6/ sołectwo Beniaminów – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Beniaminowa.

§ 104.

1. Dla obszarów, o których mowa w § 103 ustala się następujące zasady gospodarki ściekowej:

- 1/ z Obszaru Kanalizacyjnego Jeziora Zegrzyńskiego ścieki odprowadzać należy do zintegrowanej sieci kanalizacji sanitarnej, następnie poprzez system kolektorów kanalizacyjnych i pompowni (opaska kanalizacyjna Jeziora Zegrzyńskiego) do oczyszczalni ścieków w Orzechowie (gmina Pomiechówek), a kanalizację w Obszarze należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w przyjętych opracowaniach technicznych;
- 2/ z Obszaru Kanalizacyjnego Zachodniego ścieki należy odprowadzać poprzez system kanalizacji rozdzielczej w układzie mieszanym (grawitacyjno-ciśnieniowym) do kolektora opaskowego B1 i dalej przez pompownię w Zegrzu do oczyszczalni ścieków w Orzechowie;
- 3/ z Obszaru Kanalizacyjnego Południowego ścieki należy odprowadzać zintegrowanymi systemami kanalizacyjnymi poszczególnych sołectw, połączonymi w jeden system, poprzez pompownię kolektora do oczyszczalni „Czajka” w Warszawie, w gminie Białoleka;
- 4/ z Obszaru Kanalizacyjnego Wschodniego ścieki należy odprowadzać poprzez zintegrowane systemy kanalizacyjne poszczególnych sołectw, połączone docelowo w jeden system, kolektorem do pompowni „Opaski kanalizacyjnej Jeziora Zegrzyńskiego”;
- 5/ z Obszaru Kanalizacyjnego Wólki Radzywińskiej ścieki odprowadzać należy poprzez zintegrowany system kanalizacyjny do miejscowej oczyszczalni ścieków;
- 6/ z Obszaru Kanalizacyjnego Beniaminowa ścieki należy odprowadzać poprzez zintegrowany system kanalizacyjny do miejscowej oczyszczalni ścieków.

2. Dla wymienionych obszarów kanalizacyjnych opracować należy koncepcje skanalizowania obszarów, które zostaną przyjęte odrębną uchwałą Rady Gminy.

§ 105.

Możliwość przejęcia ścieków z Obszaru Kanalizacyjnego Południowego do oczyszczalni ścieków „Czajka” zostanie potwierdzona po określeniu ilości ścieków odprowadzanych z ww. terenu.

§ 106.

Do czasu wybudowania kanalizacji w najbliższej położonej od nieruchomości drodze publicznej dopuszcza się czasowe gromadzenie ścieków bytowych w bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie ich wywożenie do punktów odbioru ścieków.

§ 107.

Podmiot gospodarczy, który wytwarza ścieki o parametrach przekraczających dopuszczalne wskaźniki określone dla ścieków bytowo-gospodarczych jest zobowiązany do dostosowania ścieków do stanu określonego przez Polskie Normy dla ścieków bytowo-socjalnych w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

Kanalizacja deszczowa

§ 108.

Wody deszczowe z dachów budynków można odprowadzać powierzchniowo do gruntu.

§ 109.

Wody opadowe z głównych ciągów komunikacyjnych na terenach zabudowanych intensywnie, obiektów dystrybucji paliw oraz placów składowych i obiektów przemysłowych mogą być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do pobliskich cieków powierzchniowych lub do zbiorników odparowujących wody, po ich uprzednim oczyszczeniu.

Ciepłownictwo

§ 110.

1. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie za pomocą indywidualnych kotłowni.
2. Preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii.
3. Dopuszcza się zbiorowe zaopatrzenie w ciepło z kotłowni centralnych.

Elektroenergetyka

§ 111.

1. Utrzymuje się istniejące napowietrzne linie energetyczne:
1/ dwutorowa linia napowietrzna 400 kV – Miłosna-Mościska-Łódź;
2/ dwutorowa linia napowietrzna 110 kV – EC Kawęczyn-Legionowo 1-Wieliszew 2;
3/ jednotorowa linia napowietrzna 110 kV – Legionowo 1-Nowy Dwór.
2. Obowiązują następujące zasięgi stref ochronnych:
1/ dla dwutorowej linii napowietrznej 400 kV – 43 m licząc od osi linii na każdą stronę;
2/ dla linii napowietrznej 110 kV – 19 m licząc od osi linii na każdą stronę.
3. Przebiegi sieci energetycznej o znaczeniu ponadlokalnym i zasięg stref ochronnych ustala rysunek planu.
4. Lokalizacja zabudowy w strefach ochronnych sieci energetycznych wymaga uzgodnień z zarządcą sieci.

§ 112.

1. Zasilanie w energię elektryczną następować będzie z istniejących stacji energetycznych 110/15 kV Legionowo – położonej w Michałowie Reginowie, 110/15 kV Kobiałka – położonej w Rembelszczyźnie i 110/15 kV Radzymin – położonej na terenie gminy Radzymin, za pomocą napowietrznych lub podziemnych sieci rozdzielczych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV słupowych, kontenerowych, bądź wieżowych oraz sieci niskiego napięcia 220 V i przyłączy energetycznych do odbiorców.

2. Zachowuje się istniejące lokalizacje sieci energetycznych i stacji transformatorowych pomimo zmiany funkcji obszaru, przez który przebiegają, bądź, na których są położone.

3. Nowe sieci energetyczne średniego i niskiego napięcia oraz nowe urządzenia energetyczne zasilające tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: M i MW oraz zabudowy lotniskowej oznaczone symbolem ML, budowane bezpośrednio na tych terenach należy projektować jako kablowe, usytuowane w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach wyznaczonych w koncepcjach zagospodarowania terenów na ten cel, względnie jako napowietrzne prowadzone w sposób nie kolidujący z planowaną zabudową na terenach wydzielonych na ten cel, będących w dyspozycji dysponenta sieci lub w stosunku do których dysponent sieci uzyskał prawo do dysponowania gruntem zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Przenoszenie i kablowanie linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń energetycznych służących zasilaniu mieszkańców obszaru gminy Nieporęt objętego zmianą planu w energię elektryczną, celem likwidowania kolizji z istniejącą i planowaną zabudową, uznaje się za zgodne z niniejszym planem, niezależnie od przeznaczenia terenu określonego na rysunku planu, na którym ma zostać usytuowana sieć lub urządzenie energetyczne.

5. Dopuszcza się lokalizację sieci energetycznych w terenie poza linią rozgraniczającą dróg publicznych z zachowaniem strefy bezpieczeństwa od linii zabudowy oraz w drogach wewnętrznych pod warunkiem uzyskania przez inwestora prawa do dysponowania gruntem.

§ 113.

1. Miejsca lokalizacji stacji transformatorowych, sposób ich zasilania oraz lokalizację sieci średniego i niskiego napięcia dla poszczególnych obszarów określają założenia do planów zaopatrzenia w energię elektryczną uwzględniające uwarunkowania wynikające z treści niniejszego planu.

2. Założenia do planu zaopatrzenia w energię elektryczną zostaną przyjęte przez Radę Gminy drogą odrębnych uchwał.

3. Do czasu przyjęcia założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię elektryczną realizować należy z istniejących stacji i sieci energetycznych poprzez wymianę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń energetycznych lub budowę nowych na bazie indywidualnych uzgodnień z Energetyką, z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu.

Telekomunikacja

§ 114.

1. Obsługę telekomunikacyjną gminy należy realizować się poprzez zintegrowany system podziemnych sieci kablowych i urządzeń telekomunikacyjnych oraz systemy telefonii komórkowej.

2. Sieci telekomunikacyjne należy lokalizować w drogach publicznych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci na terenie dróg wewnętrznych oraz w pasie przydrożnym od linii rozgraniczającej pasa drogowego do linii zabudowy, pod warunkiem uzyskania przez inwestora zgody na dysponowanie gruntem.

Gazownictwo

§ 115.

1. Na terenie gminy Nieporęt zlokalizowane są sieci gazociągów wysokiego ciśnienia PN6,3 MPa o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1/ DN700 relacji Rembelszczyzna-Granica RP;
- 2/ DN500 relacji Rembelszczyzna-Wronów;
- 3/ DN400 relacji Rembelszczyzna-Nowa Huta;
- 4/ DN250 relacji Nieporęt-Wyszków.

2. Odległości podstawowe gazociągów i stacji gazowych od obrysów obiektów terenowych określają przepisy szczególne.

3. Gazociągi wysokiego ciśnienia na terenie gminy Nieporęt zostały wykonane z rur o zwiększonej grubości ścianki, co pozwala na zmniejszenie podstawowych odległości zabudowy do następujących wartości:

- 1/ DN 700 relacji Rembelszczyzna – Granica RP
 - a/ 25,0m dla wolnostojących budynków mieszkalnych,
 - b/ 15,0m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych;
- 2/ DN 500 relacji Rembelszczyzna – Wronów
 - a/ 17,5 m dla wolnostojących budynków mieszkalnych
 - b/ 15 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych;
- 3/ DN400 relacji Rembelszczyzna-Nowa Huta,
 - a/ 15 m dla wolnostojących budynków mieszkalnych
 - b/ 15 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych;
- 4/ DN250 relacji Nieporęt-Wyszków,
 - a/ 15 m dla wolnostojących budynków mieszkalnych
 - b/ 15 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych

w obie strony od osi gazociągu, co zgodne jest z przepisami, o których mowa w ust. 2.

4. Każda lokalizacja w pobliżu gazociągów powinna być uzgodniona z Zakładem Gazowniczym.

5. Odległość nasadzeń zielenią wysoką w od osi gazociągu wysokiego ciśnienia nie może być mniejsza niż 1,5 m.

6. Ustala się jako zadanie ponadlokalne budowę nowego gazociągu DN700 wzdłuż i w „korytarzu” istniejącego gazociągu DN500, pr 5,0 Mpa.

7. Po wybudowaniu gazociągu DN700, istniejący gazociąg DN 500 zostanie przekwalifikowany na gazociąg średniego ciśnienia.

§ 116.

Do czasu uchwalenia projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy Nieporęt w paliwa gazowe, zaopatrzenie w paliwa gazowe odbywać się będzie z istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych na podstawie indywidualnych uzgodnień z Zakładem Gazowniczym, z uwzględnieniem ustaleń zmiany planu.

§ 117.

1. Utrzymuje się istniejącą lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej o znaczeniu lokalnym w Wólce Radzywińskiej.
2. Strefa ochronna od stacji redukcyjno-pomiarowej powinna zawierać się w granicach stacji.

§ 118.

1. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych I^o poprzez sieci niskiego i średniego ciśnienia i przyłącza gazowe.
2. Miejsca lokalizacji nowych stacji redukcyjno-pomiarowych, sieci zasilających stacje oraz sieci średniego i niskiego ciśnienia rozprowadzających gaz określą założenia do planów zaopatrzenia w paliwa gazowe opracowane na podstawie planu rozwoju w zakresie zaspokajania obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe, z uwzględnieniem ustaleń zmiany planu.
3. Linia parkanów nie może być usytuowana w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu zasilającego tereny zabudowy.
4. W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.
5. Założenia do planów zaopatrzenia w paliwa gazowe zostaną przyjęte przez Radę Gminy drogą odrębnych uchwał.

Ropociągi i naftociągi

§ 119.

1. Utrzymuje się istniejący przebieg rurociągów „Przyjaźń” wysokiego ciśnienia i rurociągu paliwowego wysokiego ciśnienia, wzdłuż którego ułożony jest kabel światłowodowy.
2. Odległości od rurociągów naftowych wynoszą:
 - 1/ minimum 100 m dla osiedli mieszkaniowych, zabudowy zwartej i składów materiałów łatwopalnych;
 - 2/ minimum 40 m dla zabudowy rozproszonej, nie intensywnej, zagród gospodarczo-wiejskich – dla rurociągów naftowych „Przyjaźń”;
 - 3/ minimum 30 m dla zabudowy luźnej, zagród gospodarczo-wiejskich – dla rurociągu paliwowego;
 - 4/ strefa bezpieczeństwa 20 m z każdej strony dla rurociągów naftowych „Przyjaźń” i 15 m z każdej strony dla rurociągu paliwowego, może być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia, ale wewnątrz tej strefy zakazuje się wznoszenia nowych budowli oraz składowania materiałów palnych – teren strefy rurociągów należy nadal wykorzystywać na uprawy rolne jednoroczne;

- 5/ w wyżej podanych odległościach obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania i zabudowy indywidualnej w oparciu o obowiązujące przepisy ze względu na bezpieczeństwo ludzi i otoczenie;
- 6/ projekty modernizacji dróg istniejących i trasowania planowanych dróg na terenach stref rurociągów należy uzgadniać z dysponentem rurociągów;
- 7/ zaleca się, aby każda lokalizacja obiektów w odległości mniejszej niż 100 m z każdej strony rurociągów została zaopiniowana przez ich dysponenta;
- 8/ podane wyżej odległości obiektów od rurociągów powinny być zwiększone w przypadku niekorzystnej konfiguracji terenu, gdy rurociągi naftowe i paliwowe są na niższej rzędnej niż projektowane obiekty.

3. Zabudowę w strefie ochronnej ropociągu realizować można w odległości i na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci i urzędzeń.

Dział IV Tereny podlegające ochronie

Rozdział VI Granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie, szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów leśnych i rolnych

§ 120.

1. Ustala się następujące obszary podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych ustawą o ochronie dóbr kultury:

1/ stanowiska archeologiczne:

a/ Aleksandrów – szt. 13: od młodszej epoki kamienia po okres średniowieczny, 3500 p.n.e. do XIV/XV wieku,

b/ Białobrzegi – szt. 1: środkowa epoka kamienia, 7300 do 5000 p.n.e.,

c/ Izabelin – szt. 1: młodsza epoka kamienia i epoka brązu 3500-650 p.n.e. oraz epoka żelaza I wiek p.n.e. do III wieku n.e.,

d/ Michałów Grabina – szt. 4: młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 3500-1450 p.n.e. oraz epoka żelaza 600-400 p.n.e.,

e/ Wola Aleksandra – szt.6: od młodszej epoki kamienia po epokę żelaza 3500-400 p.n.e., od II do IV wieku,

f/ Wólka Radzywińska – szt. 7: epoka kamienia i epoka brązu 7300-1200 p.n.e.,

g/ A.L.P. Uroczysko, Czarna Struga – szt. 3: epoka brązu 1700-1200 p.n.e.;

2/ zabytki architektury w Białobrzegach: fort (obiekt w rejestrze zabytków – nr rej. 1462).

2. Miejsca lokalizacji stanowisk archeologicznych oraz zabytków architektury, o których mowa w ust. 1, określa rysunek zmiany planu.

§ 121.

1. Ochronie na zasadach określonych w przepisach o ochronie środowiska i prawie wodnym podlegają wody:

1/ powierzchniowe Wodociągu Północnego m. st. Warszawy z Jeziora Zegrzyńskiego ze strefą ochrony pośredniej;

- 2/ głębinowe w Białobrzegach;
- 3/ głębinowe w Michałowie Grabinie;
- 4/ projektowane w Wólce Radzymińskiej.

2. Zasięgi stref ochrony sanitarnej dla istniejących ujęć wody określa rysunek zmiany planu.

3. Dla projektowanych ujęć wody, o których mowa w ust. 1 należy ustalić strefy ochrony sanitarnej.

4. W obszarach położonych w strefach ochronnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych obowiązują zakazy wynikające z decyzji ustanawiających strefy.

§ 122.

1. Ochronie wynikającej z przepisów o ochronie środowiska i ochronie przyrody, w granicach określonych na rysunku planu, podlegają następujące obszary i obiekty:

- 1) rezerваты przyrody:
 - a) Puszcza Słupecka
 - b) Łęgi Czarnej Strugi;
- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 3) pomniki przyrody:

Lp	Opis pomnika	Miejscowość	Lokalizacja
1.	dąb szypułkowy	Białobrzegi	w sąsiedztwie budynku p. L. Ejdy, obok sklepu spożywczego
2.	dąb szypułkowy	Białobrzegi	obok sklepu spożywczego
3.	dąb szypułkowy	Białobrzegi	Działka leśna nr 256, obok wjazdu do hotelu „Mazowsze
4.	5 dębów szypułkowych	Białobrzegi	Działka leśna nr 158, na skarpie przy ogrodzeniu JW. 2474
5.	dąb szypułkowy	Białobrzegi	przy drodze Białobrzegi-Rynia naprzeciwko szkoły podstawowej
6.	dąb szypułkowy	Stanisławów Pierwszy obręb Czarna Struga	Leśnictwo Czarna Struga, obok leśniczówki
7.	2 dęby szypułkowe	Stanisławów Pierwszy Czarna Struga	Leśnictwo Czarna Struga oddział 104c
8.	dąb szypułkowy	Wólka Radzymińska	na działce rolnej p. B. Grzybowski

2. Drzewa – pomniki przyrody, wymienione w ust. 1, podlegają szczególnej ochronie polegającej na zakazie:

- 1/ wycinania, niszczenia i uszkodzania;
- 2/ zrywania pączków, kwiatów, owoców i liści;
- 3/ nacinania, rycia napisów i znaków;
- 4/ umieszczania na drzewach tablic oraz wszelkich innych znaków i przedmiotów (za wyjątkiem tablicy „Pomnik przyrody Prawem Chroniony”);
- 5/ niszczenia terenu w pobliżu drzewa a w szczególności wzniesienia ognia;
- 6/ wchodzenia na drzewa;
- 7/ wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych oraz prowadzenia prac ziemnych w promieniu 15 m. od pni drzew;

8/ powodowania zmian stosunków wodnych.

§ 123.

W obszarze WOCHK:

1. w odniesieniu do lasów i zadrzewień:

1/ zakazuje się:

- a/ lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 25 m od granic kompleksów leśnych,
- b/ zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zanieczyszczania terenów leśnych,
- c/ usuwania, niszczenia i uszkodzenia drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych
- d/ robót utrzymaniowych i urządzeń melioracji wodnych,
- e/ budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych Rozporządzeniem,
- f/ zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia;

2/ nakazuje się zachowanie i pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, wrzosowisk, torfowisk oraz ochronę ich warunków siedliskowych.

2. W odniesieniu do gruntów rolnych:

1/ zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe rodzimych gruntów rolnych i użytków zielonych; w szczególności zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do niekorzystnego dla gruntów rolnych obniżenia zwierciadła wód gruntowych;

2/ nakazuje się utrzymanie i ochronę oczek wodnych, stawów, jezior, bagien i torfowisk niskich towarzyszących ekosystemom łąkowym;

3/ zaleca się:

- a/ wprowadzanie ekologicznych metod produkcji żywności,
- b/ uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunkami roślin rodzimych dla danego obszaru.

3. W odniesieniu do wód:

1/ zakazuje się:

- a/ naruszania naturalnej sieci hydrograficznej rzek, potoków, strumieni, starorzeczy, jezior, oczek wodnych, bagien i torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej z wyjątkiem działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych i utrzymania żeglowności, po spełnieniu procedury określonej w ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska dla robót podejmowanych na terenach wód i międzywali rzek o szczególnych wartościach społeczno-gospodarczych i wysokich walorach krajobrazowych oraz ekologicznych,
- b/ lokalizowania budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
- c/ wprowadzania niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych,
- d/ odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- e/ odprowadzania oczyszczonych i nie oczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych i jezior bezodpływowych,
- e/ lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych tarasów zalewowych;

2/ dopuszcza się odprowadzanie ścieków oczyszczonych bytowo-gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków.

4. W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi:

1/ zakazuje się:

a/ niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych, wąwozów, wydm, lokalnych dolin a także kurhanów i innych śladów pierwotnego osadnictwa. Zagospodarowanie otoczenia obiektów historycznych, kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,

b/ eksploatacji kopalin;

2/ nakazuje się rekultywację terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska w trakcie i bezpośrednio po ustaniu tej działalności, ale nie dłużej niż w ciągu dwóch lat po jej zakończeniu – projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą.

5. W zakresie lokalizacji inwestycji:

1/ zakazuje się:

a/ lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących inwestycji mogących w sposób znaczący oddziaływać na środowisko z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, w tym m.in. oczyszczalni ścieków, zakładów unieszkodliwiania odpadów, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych),

b/ lokalizowania nowych cmentarzy;

2/ dopuszcza się:

a/ zabudowę jednorodziną w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,

b/ nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,

c/ zabudowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz z gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,

d/ rozbudowę istniejących cmentarzy z zachowaniem co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej,

e/ gradzenie działek indywidualnych pod warunkiem, że gradzenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,

f/ remonty i modernizację budynków i budowli, pod warunkiem zachowania funkcji dotychczasowej lub zmiany ich przeznaczenia zgodnie z treścią rozporządzenia,

e/ wtórny podział działek pod warunkiem zachowania przepisów rozporządzenia o powołaniu WOCHK;

3/ nakazuje się stosowanie w budownictwie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.

§ 124.

W strefie szczególnej ochrony ekologicznej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone dla obszaru chronionego krajobrazu, a ponadto:

1/ zakazuje się:

- a/ przeznaczania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- b/ naruszania stanu istniejących zasobów i warunków przyrodniczych obszaru,
- c/ gradzenia terenów leśnych z wyjątkiem służących gospodarce leśnej;

2/ dopuszcza się:

- a/ racjonalną gospodarkę leśną, łowiecką, wędkarską oraz rolną,
- b/ odprowadzanie ścieków oczyszczonych do powierzchniowych wód płynących,
- c/ lokalizację niezbędnych inwestycji liniowych pod warunkiem uzgodnienia ich przebiegu i warunków realizacji z wojewodą.

§ 125.

W strefie ochrony urbanistycznej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone dla obszaru chronionego krajobrazu, z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 25 m od granic kompleksów leśnych.

Dział V

Ogólne zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu

Rozdział VII

Ogólne warunki, zagospodarowania terenów, w tym również linie zabudowy oraz zasady rehabilitacji przestrzeni.

§ 126.

Zabudowa w strefach ochrony pośredniej ujęć wody (strefy oznaczone na rysunku planu) powinna odpowiadać warunkom określonym w decyzji o ich ustaleniu i wymaga uzgodnienia z organem właściwym do wydania decyzji o ustaleniu strefy.

§ 127.

Zakazuje się sytuowania budynków na terenach zalewowych, podchodzących wodą obniżeniach terenu oraz w obszarze skupisk zieleni w formie zadrzewień i zakrzewień.

§ 128.

Poza drogami publicznymi, z wyłączeniem terenów działalności gospodarczej **G** i działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej **GM**, wyklucza się stosowanie nawierzchni asfaltowych, monolitycznych betonowych i innych nie przepuszczających wody deszczowej.

§ 129.

1. Na terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej ogrodzenia stałe od strony dróg publicznych należy wykonywać o wysokości 1,5 m, z elementów stalowych lub drewnianych osadzonych w ramach stalowych lub filarkach murowanych, na podmurówce o wysokości do 0,3 m tynkowanej lub wykonanej z klinkieru.

2. Zakazuje się wykonywania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 130.

Wszystkie budynki lokalizowane w obrębie działki budowlanej muszą mieć ten sam kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 131.

Na działkach, na których lokalizowane są obiekty usługowe lub inne obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza należy wyznaczać miejsca parkowania pojazdów stosownie do prowadzonej działalności gospodarczej i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 132.

Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

- 1/ od zewnętrznej krawędzi jezdni ogólnodostępnych dróg wojewódzkich i powiatowych na terenie zabudowy wsi – 8 m, poza terenem zabudowy – 20 m;
- 2/ od zewnętrznej krawędzi jezdni ogólnodostępnych dróg gminnych na terenie zabudowy wsi – 6 m, poza terenem zabudowy – 25 m;
- 3/ od granicy kompleksu leśnego na terenach WOCHK – 25 m;
- 4/ od pomników przyrody – 15 m;
- 5/ od brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych – 20 m (dla ogrodzeń – 6 m);
- 6/ od rowów melioracyjnych – 5 m;
- 7/ od ropociągu, gazociągu oraz od linii energetycznych – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8/ od terenów kolejowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Ustala się odległości i warunki dopuszczające usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej, sposób urządzania i utrzymania zasłon śnieżnych i pasów przeciwpożarowych oraz dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w związku z sąsiedztwem terenów kolejowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 133.

Nakazuje się sytuowanie budynków wzdłuż dróg dojazdowych i osiedlowych według obowiązującej linii zabudowy usytuowanej w odległości 8 m od krawędzi jezdni, ale nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczającej ulicy, a w zabudowie plombowej – zgodnie z istniejącą linią zabudowy.

§ 134.

Każda działka, z wyłączeniem działek bez prawa zabudowy (rolnych i leśnych) musi być odpowiednio wyposażona w miejsca do składowania i przechowywania odpadów.

§ 135.

Nakazuje się podjęcie następujących działań rehabilitacyjnych przestrzeni zurbanizowanej gminy:

- 1/ wszelkie rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, a szczególnie związane z remontem elementów konstrukcyjnych dachów, muszą uwzględniać ustalenia niniejszej uchwały;
- 2/ nakazuje się rozbiórkę obiektów zdegradowanych, o stanie technicznym uniemożliwiającym dokonanie remontu;
- 3/ nakazuje się dokonywanie remontów elewacji budynków zdegradowanych, o niskiej estetyce lub szpecących otoczenie.

§ 136.

Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i nietrwałych z wyłączeniem przypadków dopuszczonych prawem budowlanym.

Rozdział VIII

Ogólne zasady i warunki podziału terenu na działki

§ 137.

Drogi niepubliczne – wewnątrzsiedlowe nie mogą być węższe niż:

- 1/ przy obsłudze do trzech działek – 5 m;
- 2/ przy obsłudze do 10 działek – 8 m;
- 3/ powyżej 10 działek – 10 m;
- 4/ na terenach działalności gospodarczej – 15 m.

§ 138.

Wydzielane działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Rozdział IX

Granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej

§ 139.

1. Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego mogą być lokalizowane na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej **M** oraz na terenach zabudowy wiejskiej mieszanej **ROM** na działkach o powierzchni większej niż 1 hektar.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków mieszkalnych, garażowo – gospodarczych, budynków przeznaczonych na cele nieuciążliwych usług towarzyszących oraz budynków infrastruktury technicznej służących bezpośredniemu zaspokojeniu potrzeb mieszkańców osiedla.

Rozdział X

Szczególne warunki zagospodarowania terenu.

§ 140.

1. Obejmuje się ochroną wysepki i zarośla wierzbowe, brzegi Jeziora Zegrzyńskiego zajęte przez pasy roślinności wynurzonej oraz zarastającego starorzecza i bagien.

2. Na obszarach określonych w ust.1 ustala się szczególne warunki zagospodarowania polegające na zakazie:

- 1/ wycinki zadrzewień;
- 2/ eksploatacji trzciniowisk.

§ 141.

Na urządzeniach przeciwpowodziowych obowiązują zasady zagospodarowania terenu ustalone przez ich zarządcę, z którym należy uzgodnić planowane zagospodarowanie terenu.

§ 142.

Przy budowie nowych dróg wprowadza się obowiązek wyznaczania w liniach rozgraniczających pasów drogowych zadrzewień ochronnych o szerokości odpowiedniej do ich uciążliwości i kategorii.

§ 143.

Poza obiektami i obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów szczegółowych ochroną obejmuje się:

- 1/ drzewostan cmentarzy;
- 2/ większe skupiska zieleni;
- 3/ zadrzewienia przydrożne i nadwodne;
- 4/ łąki i pastwiska oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**.

2. Na terenach zabudowy letniskowej ML, na terenach usług turystyki i zieleni UT,ZL, na terenach zabudowy mieszkaniowej M oraz na terenach zabudowy wiejskiej mieszanej ROM, na których występują lasy podlegające gospodarce leśnej dopuszcza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych budynków wyłącznie na warunkach określonych w wydanych zgodach na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 144.

Trasy uzbrojenia podziemnego należy ustalać z uwzględnieniem wymogów ochrony drzew.

§ 145.

Zakazuje się technicznego regulowania cieków, polegającego na prostowaniu i skracaniu ich biegu.

§ 146.

Tereny poeksploatacyjne należy objąć rekultywacją.

§ 147.

Zakazuje się dokonywania nowych odkrywek oraz eksploatacji surowców.

§ 148.

Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na obszarach oznaczonych symbolem **MW** lub zabudowy szeregowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **M** należy poprzedzić budową kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Dział VI Przepisy końcowe

§ 149.

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku zmiany planu wynosi 10%.

§ 150.

Traci moc uchwała Nr 25/IV/94 z dnia 12 października 1994 r, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, (Dz Urz.

Województwa Warszawskiego Nr 21 poz. 190), w tym rysunek planu, w części dotyczącej obszaru objętego nin. planem i sprzecznej z jego ustaleniami.

§ 151.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 152.

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