

**UCHWAŁA NR XXVII/66/04**  
**RADY GMINY NIEPORĘT**  
**z dnia 14 lipca 2004r.**

**w sprawie zmian w miejscowym planie uproszczonym zagospodarowania  
przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęcie**

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 ( Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591, z późn.zm.), art.10, art.11, art. 26 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139, z późn.zm.), art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn.zm.), zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 82/LIV/02 z dnia 28 maja 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmian w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Górki 2” w Nieporęcie” uchwała się, co następuje:

**CZĘŚĆ A.**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się „Zmiany w miejscowym planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego „Osiedla Górki 2” w Nieporęcie”, w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą, zwane dalej planem.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone są uchwałą Nr 82/LIV/02 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 maja 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „Zmian w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego „Osiedla Górki 2” w Nieporęcie”.
3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym do uchwały.

**§ 2.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zmiana funkcji terenu ustalonej w planie uchwalonym Uchwałą Nr 43/XXXIX/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 kwietnia 2001r.
- 2) powiększenie obszaru o funkcji MU wyznaczonym w planie uchwalonym Uchwałą Nr 43/XXXIX/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 kwietnia 2001r.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmian w miejscowym planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Górki 2” w Nieporęcie, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1. ust. 2 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w §1. ust. 2,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
- 7) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
- 9) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 11) towarzyszących usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności. Usługi te nie są związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, nie pogarszają stanu środowiska przyrodniczego i nie powodują nadmiernej generacji ruchu w terenach ogólnodostępnych,
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
- 13) standardach zabudowy - należy przez to rozumieć elementy kanonu architektonicznego (proporcje, otwory, detal) i estetycznego (kolorystyka, materiał) nawiązujące do wartościowej zabudowy sąsiadującej, określone dla poszczególnych obszarów i opiniowane przed wydaniem pozwolenia na budowę na podstawie przedstawionej koncepcji projektu przez organ wydający decyzje o warunkach zabudowy,
- 14) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć realizację zabudowy prowadzoną przez inwestora zastępczego w oparciu o projekt zagospodarowania (realizacyjny), obejmujący wyznaczone w planie tereny,
- 15) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zieleń niską i wysoką komponowaną wraz z urządzeniami terenowymi i małą architekturą,

## **CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **Ustalenia ogólne**

##### **§ 3.**

1. Dla obszaru, o którym mowa w §1 ust. 2 plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu,
  - 2) zasady podziału terenów na działki,
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
    - formę i gabaryty obiektów,
  - 4) warunki ochrony środowiska przyrodniczego;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
  - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

##### **§ 4.**

Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w §1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania.

##### **§ 5.**

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MJ**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**.

##### **§ 6.**

Obszar objęty granicami planu podzielono na tereny oznaczone symbolami (literami i cyframi), gdzie:

- 1) pierwszy (cyfra) - oznacza numer terenu,
- 2) drugi (litery) - oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

## ROZDZIAŁ II

**Przepisy ogólne dla całego obszaru.**

## § 7.

Plan ustala następujące warunki

w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. Plan ustala:

- 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenami w obrębie których one powstają,
- 3) obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub których nie udało się poddać odzyskowi (selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, ich obiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy),
- 4) obowiązek maksymalnego nasycenia terenów zróżnicowaną roślinnością,
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu; inne budynki mogą być lokalizowane w granicach strefy pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Zakładu Energetycznego i Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.

2. W zakresie ogrzewania lokalnego, plan ustala ogrzewanie budynków jedynie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie.

## § 8.

Plan ustala następujące warunki

w zakresie **zagospodarowania i użytkowania przestrzeni**:

1) obowiązek:

- a) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
- b) lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,8m bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic; z zakazem stosowania na całym obszarze objętym planem ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- c) udostępnienia w razie awarii sieci wodociągowo-kanalizacyjnej terenu odpowiednim służbom pogotowia technicznego Z W i K

2) na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

## § 9.

Plan ustala, następujące warunki

w zakresie **podziału i scalania istniejących działek**:

1. Podział działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowych działek nie jest sprzeczna z odpowiednimi przepisami odnośnie nowotworzonych działek zawartymi w rozdziale III dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie terenu dla potrzeb komunikacyjnych.
2. Działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, zgodną z ustaleniami planu oraz przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie, jest możliwy, jedynie (dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), pod warunkiem wskazania i wydzielenia terenu dla potrzeb skomunikowania działek z drogą publiczną.

## ROZDZIAŁ III

**Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.**

## § 10.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MJ**, plan ustala:

- *przeznaczenie podstawowe*:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem sytuowania w bryle budynku pomieszczeń usługowo-handlowych;
- *charakter działań*:
  - realizacja nowej zabudowy wg zasad zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- *warunki urbanistyczne*:
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale 600m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%. Na działkach, gdzie w/w % został osiągnięty dopuszcza się jedynie nadbudowę obiektów,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
  - pomieszczenia usługowo-handlowe zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego nie przekraczające 40% powierzchni zabudowy
- *architektura*:
  - zgodnie z wyznaczonymi i uzgodnionymi jak § 2 w pkt 13 standardami,
  - dachy dwu- lub wielospadowe i kąt ich nachylenia – jednakowy dla każdej połaci od 35 do 45 stopni, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce,

- ogrodzenia jednorodne z zastosowaniem tych samych materiałów nawiązujące charakterem do budynków mieszkalnych,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki (wolnostojące) lub lokalu (wbudowane),
  - zakaz sytuowania budynków, których wszystkie połacie dachowe nie są nachylone pod jednakowym kątem,
  - zakaz sytuowania budynków z kalenicami, w których nie zbiegają się dwie połacie dachowe (zakazuje się stosowania kalenic z uskokami połaci dachowych)
  - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,
  - zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
  - zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych, monolitycznych betonowych i innych nie przepuszczających wody deszczowej z wyłączeniem nawierzchni dróg,
  - zakaz wydzielania działek o szerokości krótszego boku mniejszej niż 20m

Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MU**, plan ustala:

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - *zabudowa usługowa (nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne);*
- *charakter działań:*
  - realizacja nowej zabudowy wg zasad zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od ulicy lokalnej (ul. Myśliwskiej),
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 1000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%. Na działkach, gdzie w/w % został osiągnięty dopuszcza się jedynie nadbudowę obiektów,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
  - usługi, jako zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - pomieszczenia usługowo-handlowe zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego nie przekraczające 40% powierzchni zabudowy
- *architektura:*
  - zgodnie z wyznaczonymi i uzgodnionymi jak w § 2 pkt 13 standardami,
  - dopasowana do bezpośredniego sąsiedztwa gabarytem, formą oraz kolorem pokrycia dachowego i elewacji,
  - dachy dwu- lub wielospadowe i kąt ich nachylenia – jednakowy dla każdej połaci od 35 do 45 stopni, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce,
  - ogrodzenia jednorodne z zastosowaniem tych samych materiałów nawiązujące charakterem do budynków mieszkalnych,

- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki (wolnostojące) lub lokalu (wbudowane),
  - zakaz sytuowania budynków, których wszystkie połacie dachowe nie są nachylone pod jednakowym kątem,
  - zakaz sytuowania budynków z kalenicami, w których nie zbiegają się dwie połacie dachowe (zakazuje się stosowania kalenic z uskokami połaci dachowych)
  - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,
  - zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
  - zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych, monolitycznych betonowych i innych nie przepuszczających wody deszczowej z wyłączeniem nawierzchni dróg,
  - zakaz wydzielania działek o szerokości krótszego boku mniejszej niż 20m

## ROZDZIAŁ IV

### Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

#### § 11.

Plan ustala:

- 1) Pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej; nie dopuszcza się realizacji nowych indywidualnych ujęć wody.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w układach pierścieniowych.

#### § 12.

Plan ustala zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w inny sposób niż poprzez podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej ponadgminnego systemu kanalizacji obrzeża Zalewu Zegrzyńskiego.

#### § 13.

Plan ustala zagospodarowanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej na terenie własnej działki.

#### § 14.

1. Plan wyznacza maksymalny zasięg stref ochronnych dla linii napowietrznych 15 kV – 15m (po 7,5m od osi na stronę).
2. Plan ustala:
  - 1) Pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z możliwością wykorzystania do celów grzewczych,
  - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę liniami kablowymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - 3) Obowiązek ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania dla stref, o których mowa w ust. 1, w trybie aktualnych przepisów ustawy o ochronie środowiska
  - 4) Zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych, w strefach, o których mowa w ust.1

## § 15.

Plan ustala:

- 1) Pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz z możliwością wykorzystania do celów grzewczych.
- 2) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia poprzez jej rozbudowę, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) Lokalizowanie przewodów gazowych w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz za zgodą i na warunkach zarządcy dróg,
- 4) Przebieg linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
- 5) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację szafek gazowych w granicy ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,

## § 16.

Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł, z wykorzystaniem proekologicznych czynników energetycznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub niekonwencjonalne źródła energii).

## § 17.

Plan ustala:

- 1) Budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
- 2) Obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządców sieci,
- 3) Likwidację linii telekomunikacyjnych następujących w przypadku przeprowadzania modernizacji lub przebudowy sieci.

## § 18.

Plan ustala:

- 1) Konieczność zabezpieczenia na terenach nieruchomości miejsc na pojemniki na odpady komunalne z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 2) Konieczność udokumentowania przez właścicieli nieruchomości korzystania z usług firm wywozowych (umowy i dowody opłat) zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

## ROZDZIAŁ V

### Ustalenia przejściowe i końcowe

## § 19.

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku zmiany planu wynosi 20%.

## § 20.

Tracą moc ustalenia „Zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Górki 2” w Nieporęcie”, zatwierdzonych Uchwałą Nr 43/XXXIX/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 kwietnia 2001r. w części dotyczącej obszaru wymienionego w § 1 ust.2 niniejszej uchwały.

## § 21.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## § 22.

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