

**UCHWAŁA Nr XXX/106/04
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 25 listopada 2004r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru części sołectwa KĄTY WĘGIERSKIE w gminie Nieporęt
- część II**

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 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późn.zm.), 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 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.), w wykonaniu uchwały Rady Gminy Nieporęt Nr 33/VII/99 z dnia 26 marca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Kąty Węgierskie w Gminie Nieporęt, zmienionej uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 183/LXI/02 z dnia 2 października 2002r., Rada Gminy Nieporęt uchwala co następuje.

**ROZDZIAŁ I
ZAKRES REGULACJI**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Kąty Węgierskie – etap II w Gminie Nieporęt, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 6) 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,
 - 7) tereny na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2.

Obszar planu obejmuje działki od nr 220 do nr 226 do granicy lasów prywatnych wraz z przyległymi od północy i południa do tych działek terenami dróg.

§ 3.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące:

- a) granic planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie przeznaczenia,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) przeznaczenia terenów, w tym:
 - mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczonego symbolem MN na rysunku planu,
- e) komunikacji, w tym:
 - ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KUD na rysunku planu oraz

– ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KPJ na rysunku planu,

są obowiązującymi ustaleniami.

§ 4.

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

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 3) **obszarze funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojeżdżających, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów, tarasów oraz bez zabudowy gospodarczej, garaży i „małej architektury”,

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PODZIAŁ NA OBSZARY FUNKcjONALNE

§6.

1. Obszar opracowania dzieli się na:
 - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone symbolem **MN** na rysunku planu,
 - tereny komunikacji kołowej oznaczonej **2KUD** na rysunku planu i pieszo-jezdną oznaczonej **KPJ** na rysunku planu.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się w planie szczegółowe zasady zagospodarowania, określone w rozdziale III.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

§ 7.

1. Kształtowanie zieleni

- 1) Ustala się ochronę zieleni, a w szczególności nakazuje się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu i roślinności niskiej).
- 2) Zaleca się zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenach działek z zabudową mieszkaniową.
- 3) Ustala się minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Zakres ochrony elementów środowiska

Plan uwzględnia ochronę terenu wynikającą z jego położenia w całości na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w Strefie Ochrony Urbanistycznej.

3. Ograniczenia wynikające z ochrony środowiska

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

III. OCHRONA DÓBR KULTURY

§ 8.

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

IV. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 9.

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

- 1) **ulicę dojazdową**, oznaczoną symbolem **2KUD** na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m i postulowanej szerokości jezdni 6,0m,
- 2) **ciąg pieszo-jezdny** - oznaczony symbolem **KPJ** na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających 7,5 m.

§ 10.

Ustala się zasady lokalizacji parkingów:

Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych, stosując następujący wskaźnik: 2 miejsca parkingowe / 1 dom jednorodzinny,

V. ZASADY OBSŁUGI

W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu gminnego.

§ 12.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

1. Ustala się rozdzielnicy ograniczony system kanalizacji.
2. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się układ projektowanej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków „Czajka” w Warszawie lub gminną oczyszczalnią ścieków.
3. Dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się do czasu budowy kanalizacji sieciowej stosowanie kanalizacji indywidualnych; dla usług każdorazowo wymaga to zgody SANEPID-u.
4. Ustala się zakaz odprowadzania do cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
5. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
6. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych.

§ 13.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło

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

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w gaz

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

§ 15.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną

1. Respektuje się w planie dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Nieporęt. Podstawowe źródło istniejące stacja 110/15 kV RPZ „Kobiątka” w Rembelszczyźnie i rozdzielnia 15 kV oraz kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN i nn w otoczeniu obszaru objętego planem.

§ 16.

W zakresie telekomunikacji

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

§ 17.

W zakresie usuwania odpadów

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

§ 18.

Zasady realizacji planu:

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się:

1. Utrzymanie w projektowanej do poszerzenia ulicy 2KUD rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią) oraz kanalizacji (jeden kanał sanitarny pod jezdnią).
2. Do działek i obiektów realizowanych w obszarze całego planu, w tym wzdłuż KPJ, nakazuje się realizację przyłączy wszystkich sieci od ulicy 2KUD.
3. Rezerwy pod realizację wszystkich w/w przyłączy na tym terenie właściciele (użytkownicy) działki mają obowiązek udokumentować przed przystąpieniem do zabudowy działki.

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

§ 19.

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem MN w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 1000 m²,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% dla każdej działki,
- 3) parcelacja z wymogiem frontów nowo wydzielanych działek:
 - nie mniej niż 18 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - nie mniej niż 14 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą.
- 4) linie zabudowy:
- 5) nieprzekraczalne 10,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdni KPJ
 - nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KUD.
- 6) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu,
- 7) dachy wysokie tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu minimum 30°,

- 8) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 7 ust. 1,2,3 oraz w szczególności:
- zachowanie istniejącej wartościowej wysokiej zieleni,
 - kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych ,
- 9) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne, tj. §§ 9-10,
10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. §§ 11-18.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 20.

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

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 23.

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