

**UCHWAŁA NR XL/72/05
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 30 czerwca 2005r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Osiedla "Górki 2" w Nieporęcie**

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1, art.15 ust.1, 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, z późn.zm.) oraz na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15, art.20 ust.1i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 55/IX/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 02 czerwca 2003r., uchwala się, co następuje:

CZĘŚĆ A. Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedla Górki 2” w Nieporęcie” uchwalonego uchwałą Nr 43/XXXIX/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 kwietnia 2001r., zwane dalej „zmianą planu”.
2. Granice zmiany planu, o którym mowa w ust. 1, określone są uchwałą Nr 55/IX/03 z dnia 02 czerwca 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „Zmian w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego Osiedla “Górki 2” w Nieporęcie”.
3. Ustalenia zmiany planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią są:
 - 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycjach z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Zmiana planu zgodna jest z ustaleniami “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”, uchwalonego w dniu 17.06.1998r. uchwałą Rady Gminy Nr 98/LVIII/98.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

- 1) zmiana dotychczasowej funkcji terenu,
- 2) uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym opracowaniem,

3) ochrona istniejących walorów przyrodniczych.

§ 3.

Przepisy ogólne dotyczące pojęć i nazewnictwa, stosowanego w uchwale

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć część tekstową zmiany planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć część graficzną zmiany planu sporządzoną w skali 1: 1000, będącą załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze opracowania – należy przez to rozumieć obszar określony granicami zmiany planu, zaznaczony na rysunku zmiany planu jako granica obszaru objętego zmianą,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń zmiany planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 6) dostępność komunikacyjna – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej, albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w zmianie planu rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, zaś w przypadku terenów objętych zakazem zabudowy (np. leśnych) – nie mniej niż 80 % powierzchni terenu w obrębie poszczególnych działek,
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale III – “Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów”,
- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część terenu 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,
- 10) towarzyszących usługach i innych przedsięwzięciach inwestycyjnych nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców. Usługi te nie są związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych. Poza tym, usługi te i zagospodarowanie terenów z nimi związane, nie może wywoływać wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym - odorów) poza teren, do którego realizujący przedsięwzięcie

posiada tytuł prawny. Realizacja przedsięwzięcia i użytkowanie usług nie może powodować przekroczenia nośności nawierzchni terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg i dojazdów,

- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
- 12) parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki dotyczące architektury obiektu, w szczególności: gabaryty (charakterystyczne wysokości i wskaźniki powierzchniowe), proporcje elementów budynku, charakter detalu architektonicznego oraz kolorystyki i materiałów ustalone lub wskazane planem oraz proporcje powierzchni terenów biologicznie czynnych i pozostałych,
- 13) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zieleń niską i wysoką, komponowaną wraz z dojściami pieszymi i małą architekturą parkową,
- 14) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji), które zostały określone jako ściśle ustalone (linia ciągła na rysunku planu),
- 15) realizacji - należy przez to rozumieć czynności i procedury w toku procesu inwestycyjnego, zmierzającego do zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem w sposób zgodny z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem, w tym - lokalizację nowych elementów zagospodarowania terenu, np. zabudowy (jeśli na danym terenie jest ona ustalona lub dopuszczona), ukształtowanie powierzchni terenu, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp., a także zmianę sposobu użytkowania obiektów i terenów, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych,
- 16) wskazaniach lub zaleceniach – należy przez to rozumieć ustalenia planu dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mające charakter sugestii, wynikających z istniejących uwarunkowań – do uwzględnienia w miarę możliwości przy realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu,
- 17) pozostałe pojęcia użyte w zmianie planu należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia zmiany planu, w tym - zilustrowane w formie graficznej na rysunku zmiany planu,
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:

- a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym - sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie (zawarte w przepisach ogólnych planu),
 - b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy (zawarte w przepisach ogólnych i szczegółowych zmiany planu),
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości (zawarte w przepisach ogólnych zmiany planu),
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji (zawarte w przepisach ogólnych zmiany planu).
2. Ustalenia zmiany planu określone w treści niniejszej uchwały zilustrowane są na rysunku zmiany planu. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku zmiany planu, o którym mowa w § 1, ust. 3 pkt.1) są ustaleniami obowiązującymi:
- 1) granice obszaru objętego zmianą planu (granice opracowania),
 - 2) przeznaczenie terenów (symbole cyfrowe i literowe funkcji terenów),
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym - linie rozgraniczające dróg (ulic) wewnętrznych,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. W obszarze opracowania zmiany planu wyodrębnia się tereny o różnych funkcjach, będących przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami cyfrowymi i literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MNU**,
 - 2) teren drogi (ulicy) wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**,
 - 3) teren leśny, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZL**.
4. Obszar opracowania podzielono na tereny oznaczone symbolami (literami i cyframi), przy czym cyfra oznacza numer terenu, litery – oznaczają przeznaczenie terenu.
5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy określać wg przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego zmianą planu (część B, rozdział II) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (część B, rozdział III), z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, zawartych w ustalonych planem zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy ogólne dla całego obszaru w granicach opracowania.

§ 5.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny leśne** (oznaczone symbolem "ZL") – przeznaczone do użytkowania leśnego. Są to tereny istniejących lasów, sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako lasy wraz z dojciami pieszymi oraz grunty zrekultywowane na potrzeby gospodarki leśnej,
 - 2) **tereny komunikacji kołowej i pieszej wewnętrznej** (oznaczone symbolem "KDW") – przeznaczone do użytkowania istniejącej i realizacji nowych odcinków ulic wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami inżynierskimi, związanymi z użytkowaniem ulicy,
 - 3) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych "MNU"** - przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojciami, jak również zielenią przydomową oraz nieuciążliwymi obiektami infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym - sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:
- 1) w terenach przeznaczonych pod inwestycje, tj. oznaczonych symbolem MNU, zaleca się zachowanie istniejącego drzewostanu leśnego nie kolidującego z zabudową oraz dojazdami, ustala się adaptację zieleni wysokiej w ramach powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - 2) zaleca się wprowadzenie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie związane z niezbędną wycinką drzew kolidujących z planowaną zabudową oraz dojazdami wewnętrznymi,
 - 3) ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach lub urządzeniach przystosowanych do ich wstępnego selekcjonowania i gromadzenia. Odbiór i usuwanie odpadów winno być zgodnie z systemem gospodarki odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
 - 4) ustala się nakaz realizacji usług oraz wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych wyłącznie jako nieuciążliwych,
 - 5) ustala się dla całego obszaru opracowania, jako leżącego w granicach strefy ochrony sanitarnej pośredniej dla ujęcia wody Wodociągu Północnego m. st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego, następujące zakazy:
 - a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, ziemi oraz ich rolniczego wykorzystania,
 - b) organizowania wysypisk śmieci oraz wylewisk nieczystości płynnych, składowisk odpadków miejskich i przemysłowych, zakładania mogilników środków ochrony roślin z wyłączeniem kompostowania odpadków z indywidualnych gospodarstw domowych,
 - c) wykonywania wierceń i odkrywek oraz wydobywania kopalin, w tym - piasku i żwiru bez zezwolenia odpowiednich władz.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni przez osoby niepełnosprawne,
 - 2) ustala się zakaz realizacji reklam i informacji wizualnej o powierzchni większej niż 1,5 m²,
 - 3) ustala się obowiązek realizacji ogrodzeń wyłącznie jako ażurowych na całej wysokości, z zakazem stosowania na całym obszarze objętym zmianą planu ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości ogrodzenia 1,6 m ponad poziom terenu; ogrodzenie winno znajdować się bezpośrednio w liniach rozgraniczających drogi (ulicy) wewnętrznej, wskazane ogrodzenia z przęsłami z elementów metalowych, słupki ceramiczne lub metalowe.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów w obszarze opracowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie obszaru w sposób dotychczasowy, tj. zgodnie z użytkami ujawnionymi w ewidencji gruntów na dzień uchwalenia planu, pod warunkiem, iż użytkowanie to nie wpływa negatywnie na stan środowiska i zdrowie ludzi w obrębie działki i w terenach sąsiednich oraz zachowuje zakazy określone w § 5 ust.2 pkt.5) planu,
 - 2) plan dopuszcza lokalne rozwiązania dotyczące odprowadzenia ścieków sanitarnych, polegające na ich gromadzeniu w szczelnych zbiornikach na działkach przeznaczonych na cele inwestycyjne, przy czym rozwiązania te traktuje się jako tymczasowe, tj. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej. Po wykonaniu i przyjęciu do użytkowania przyłącza kanalizacyjnego ww. zbiorniki należy zlikwidować,
 - 3) dopuszcza się do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji w obszarze opracowania zachowanie linii rozgraniczających istniejących dróg (ulic) wg stanu istniejącego, jednak z nakazem realizacji nowych ogrodzeń lub przebudowy ogrodzeń istniejących od strony drogi w ustalonej planem linii rozgraniczającej drogi (ulicy).

§ 6.

Zasady i warunki scaleń i podziału nieruchomości.

Ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 500 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 400 m² dla zabudowy bliźniaczej, przy zachowaniu minimalnej szerokości działki w liniach rozgraniczających teren drogi (ulicy) wewnętrznej – 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej oraz 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 2) zakaz dzielenia na samodzielne działki budowlane terenów leśnych ZL. Dopuszcza się wydzielenie działek zawierających w swojej powierzchni tereny o różnym przeznaczeniu, tj. ZL i MNU, z możliwością zabudowy jedynie w terenie oznaczonym symbolem MNU. W przypadku wydzielenia działek zawierających w swoim areale zarówno tereny oznaczone symbolem MNU, jak i ZL procent powierzchni biologicznie czynnej dla tak powstałych działek winien stanowić nie mniej niż 60 % (teren leśny wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej),

- 3) przy podziale terenów dla celów realizacji komunikacji wewnętrznej - orientacyjne minimalne szerokości terenów komunikacji w liniach rozgraniczających 5,0 m – dla dróg (ulic) dojazdowych wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych,
- 4) przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg - uwzględnianie narożnych ścieg linii rozgraniczających, o długości boków minimum 5 m.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Ustala się minimalny zakres i zasady wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w lokalne sieci infrastruktury technicznej
 - 1) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia (istniejące i nowo realizowane) do realizacji w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje (w tym - w obrębie terenów komunikacji), w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię wskazana rozbudowa istniejącej sieci w postaci sieci kablowej,
 - 2) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych z wykorzystaniem własnych ujęć lub istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę,
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej poprzez podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej funkcjonującej w ramach ponadgminnego systemu kanalizacji obrzeża Zalewu Zegrzyńskiego, a następnie do komunalnej oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się (do czasu rozbudowy sieci kanalizacyjnej) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na posesjach i wywóz taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków,
 - 4) odprowadzanie wód opadowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym - ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o źródła indywidualne. Wskazane są proekologiczne źródła ciepła, np. olej opałowy, energia elektryczna lub gaz, zgodnie ze szczegółowymi warunkami zaopatrzenia wydanymi przez zarządzającego odpowiednio: siecią elektroenergetyczną lub gazową,
 - 6) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych, grzewczych i związanych z usługami z wykorzystaniem istniejącej sieci gazowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę wzrostu zapotrzebowania na gaz, na szczegółowych warunkach zarządcy sieci gazowej,
 - 7) obsługę telekomunikacyjną z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej. Ustala się zakaz realizacji stacji bazowych telefonii w obszarze opracowania.
2. W przypadkach technicznie uzasadnionych dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym zmianą planu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się, iż wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej służące unieszkodliwianiu ścieków oraz sieci gazowe winny być wykonane jako szczelne.
4. Ustala się lokalizowanie przewodów gazowych w terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi dróg (ulic), w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz za zgodą i na warunkach zarządcy dróg (ulic).
5. Na terenach zabudowy ustala się lokalizację szafek gazowych w granicy ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony drogi (ulicy).
6. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami stałymi:
 - 1) gromadzenie odpadów w wydzielonych miejscach na poszczególnych działkach lub w terenach, gdzie odpady te powstają, w pojemnikach, w sposób umożliwiający selektywną zbiórkę odpadów,
 - 2) okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na wysypisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów), zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych.
7. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez zarządcę sieci lub urządzeń (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej) oraz w sposób zgodny z odrębnymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się powiązanie lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznym ponadlokalnym układem infrastruktury technicznej w przypadkach, gdy jest to niezbędne dla funkcjonowania instalacji (np. dla sieci elektroenergetycznej) – w sposób określony przepisami odrębnymi, w tym - normami branżowymi, przy zachowaniu innych ustaleń planu.
9. Ustala się jako zasadę realizację sieci infrastruktury technicznej w obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi teren komunikacji KDW. Dopuszcza się realizację sieci w pozostałych terenach w sposób nie kolidujący z istniejącym drzewostanem i zgodny z przepisami odrębnymi, z zaleceniem ich realizacji w pasie terenu położonym pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy.
10. Ustala się, że sieć komunikacji kołowej w obszarze objętym zmianą planu tworzy droga (ulica) dojazdowa wewnętrzna zakończona placem do zawracania, realizowana jako ciąg pieszo-jezdny.
11. Ustala się powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego dojazdów i dojść pieszych w poszczególnych terenach, z zewnętrznym lokalnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym – poprzez istniejącą drogę (ulicę) wewnętrzną oznaczoną symbolem 3 KDW. Przy budowie tej drogi (ulicy) należy zachować ustalenia planu oraz przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim winny odpowiadać drogi pożarowe oraz dojścia, dojazdy wewnętrzne w terenach mieszkaniowych.
12. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych, realizowanych w obszarach przeznaczonych MNU – minimum 1 stałe oraz 1 czasowe miejsce postojowe na każdą działkę budowlaną oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt lub lokal usługowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu.

§ 8.

Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów dotyczących terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują one na terenie objętym zmianą planu,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zostały one wyznaczone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt" w obszarze opracowania.

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 9.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MNU** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - 2) dopuszczone przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
 - 3) wymagania dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w obrębie terenu – 30 %, maksymalna powierzchnia pod zabudowę budynkiem lub budynkami w obrębie terenu – 50 %,
 - b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 9,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna posadzki parteru nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej – 6,0 m,
 - d) pomieszczenia usług - zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego, przy zachowaniu warunku, by powierzchnia użytkowa usług nie przekraczała 40 % powierzchni użytkowej budynku,
 - e) działka budowlana może być zabudowana nie więcej niż dwoma budynkami, tj. jednym budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym i jednym budynkiem gospodarczo-garażowym.
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe (np. naczółkowe) o kącie ich nachylenia – jednakowym dla każdej połaci od 30 do 45 stopni, z pokryciem ceramicznym lub dachówko-podobnym w kolorze terrakota lub brąz ciemny,
 - g) zakaz sytuowania budynków z kalenicami, w których nie zbiegają się dwie połacie dachowe (zakazuje się stosowania kalenic z uskokami połaci dachowych),
 - h) kolorystyka zabudowy i detalu architektonicznego stonowana, zharmonizowana z kolorystką dachu (odcienie bieli, beżu, ugru lub zieleni), dopuszcza się akcenty w detalu architektonicznych w kolorze antracytu lub czerni,
 - i) zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych, monolitycznych betonowych i innych nie przepuszczających wody deszczowej.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego symbolem **2 ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne,
- 2) dopuszczone przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni wysokiej gatunkami rodzimymi towarzyszące zabudowie zlokalizowanej w terenach MNU z zachowaniem zasad gospodarki leśnej,
- 3) wymagania dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się realizację lokalnych dojazdów pieszych z zachowaniem istniejącego drzewostanu leśnego,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%.

§ 11.

Dla terenu oznaczonego symbolem **3 KDW** plan ustala:

Oznaczenie na rysunku zmiany planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy/	Wymiary (w metrach)	Ustalenia dodatkowe
1	2	3	4
3 KDW	ulica dojazdowa wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m	odcinek ulicy jako kontynuacja istniejącej ulicy dojazdowej; ulica zakończona placem do zawracania. Zakaz zabudowy budynkami

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 12.

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

§ 13.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiany w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2,„ uchwalone w dniu 27 kwietnia 2001r.

uchwałą Rady Gminy NR 43/XXXIX/01 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 160, poz.2360)".

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 15.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XL/72/05
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 30 czerwca 2005r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Osiedla "Górki 2" w Nieporęcie**

W trakcie wyłożenia projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla "Górki 2" w Nieporęcie zgłoszono jedną uwagę do projektu planu. Uwaga ta nie została uwzględniona przez Wójta Gminy i została skierowana do rozpatrzenia przez Radę Gminy.

Rada Gminy, po rozpatrzeniu, rozstrzygnęła o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej przez P.Antoniego Mrocza do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla "Górki 2" w Nieporęcie dotyczącej likwidacji drogi 07 KD, przechodzącej przez teren działki ewid. nr 90/8, położonej w Nieporęcie.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zapisanych
w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Osiedla "Górki 2" w Nieporęcie

1. W związku z uchwaleniem planu miejscowego zostaną wyznaczone tereny pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz tereny komunikacji – drogę wewnętrzną, zaś na pozostałej części obszaru objętego zmianą planu pozostanie las, zgodnie z warunkami stosownej zgody Wojewody Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
2. W konsekwencji uchwalenia zmiany planu powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy w postaci: realizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, ewentualnej rozbudowy tych sieci oraz urządzenia fragmentu drogi wewnętrznej – nie stanowiącej drogi publicznej gminnej.
3. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy związanych z gospodarką przestrzenną należą, m.in.:
 - 1) budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym – jezdni i chodników),
 - 2) budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej),
 - 3) oświetlenie ulic.
4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wymienione w § 7 ust.1 i 2 uchwały, a związane z zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie planu, nie stanowią inwestycji należących do zadań własnych gminy i mają charakter przyłączy. Budowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej (ew. jej rozbudowa), do której poprowadzone zostaną przyłącza, planowana jest do realizacji poza obszarem planu, a więc plan pośrednio wymusza potrzebę realizacji inwestycji poza jego zasięgiem.
5. Budowa (ew. rozbudowa) infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 4 niniejszego załącznika, w tym - sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zostanie umieszczona w programach rozwoju poszczególnych elementów

zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu Gminy Nieporęt na kolejne lata.

6. Realizacja sieci wodociągowej planowana jest się do końca 2010r., sieci kanalizacyjnej - do końca 2015r., pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli na wejście inwestycji w teren ich działek.
7. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 221/XVIII/03 z dnia 17.12.2003r. w sprawie realizacji wodociągów gminnych budowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków pochodzących z budżetu Gminy, dotacji celowych, pożyczek i kredytów oraz środków osób fizycznych i prawnych, które zadeklarują swój udział w finansowaniu budowy gminnej sieci wodociągowej. Przyłącza wodociągowe budowane będą na koszt właściciela nieruchomości.
8. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 6/XXVI/96 z dnia 28.03.1996r. (z późn.zm) w sprawie realizacji kanalizacji w Gminie Nieporęt budowa kanalizacji realizowana będzie ze środków własnych, dotacji celowych, kredytów, środków osób prawnych i fizycznych, które zadeklarują swój udział w budowie. Koszty wykonania projektów technicznych magistrali kanalizacyjnej pokrywa Gmina. Koszty wykonania projektów technicznych przyłączy pokrywa Gmina pod warunkiem, że dostawca ścieków zadeklaruje współuczestnictwo w kosztach budowy kanalizacji, w terminie określonym przez Gminę dla danego obszaru.
9. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą być też środki uzyskane przez Gminę w ramach "Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego".
10. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego, na warunkach określonych przez zarządców sieci, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w "Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Nieporęt", zatwierdzonych uchwałą Rady Gminy Nr XXXVI/34/05 z dnia 28.04.2005r.
11. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: przepisami ustawy o samorządzie gminnym, prawa budowlanego, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.