

**UCHWAŁA NR LV/81/06
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 29 czerwca 2006r.**

w sprawie: **„Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część IIIb”**

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, ze 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, ze zm.), art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), zgodnie z Uchwałą Nr 55/XLIV/97 z dnia 25.07.1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, zmienionej Uchwałami: Nr 119/XXXIX/2000 z dnia 21 września 2000r., Nr 54/LII/02 z dnia 18.04.2002r., Nr 104/XII/03 z dnia 31.07.2003r. i Nr LII/58/06 z dnia 27 kwietnia 2006r. uchwała się, co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Nr 25/IV/94 Rady Gminy Nieporęt z dnia 12 października 1994r. 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 planu zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część IIIb”, opracowany na mapie w skali 1:10000, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu”, stanowiący załącznik do uchwały.

3. Zmiana planu obowiązuje na terenach następujących działek lub części działek – oznaczonych dalej jako „cz.”:

1) w sołectwie Aleksandrów: 143

2) w sołectwie Józefów: cz.7, cz.8, cz.9, cz.10, cz.11, cz.12, cz.13, cz.15, cz.16, cz.17, cz.18, cz.20, cz.46/1, cz.46/3, cz.66, cz.67, cz.68, cz.76, cz.103, cz.108, cz.110/2, cz.114, cz.115, cz.117, cz.118, cz.119, cz.120, cz.121, cz.122, cz.123, cz.125, cz.126/3, cz.138, cz.139, cz.140, cz.141, cz.142/1, cz.143, cz.144, cz.145, cz.146, 159, 166, cz.172, 187/1, cz.189, cz.191, cz.192, cz.193, cz.194, cz.204, cz.205, 214/3, 215/3, 222, cz.245, cz.248/13, cz.248/23, cz.248/24, cz.248/26, cz.250, cz.251/1, cz.251/2, cz.251/12, cz.253/7, cz.254, 291/4, cz.291/5, cz.291/17, 291/18, cz.291/49, 291/51, 291/52, cz.291/58, 291/59, 291/60, cz.313, cz.317, 320, cz.327/1, 327/2, 327/3, 327/4, cz.327/5, cz.327/6, 327/7, 327/8, 327/9, cz.333/1, cz.335, 336/1, cz.336/2, cz. 339, cz. 337/1, cz.338/1, cz.349/4, 358/7, 358/8, cz.361, cz.363/1, cz.363/2, cz.363/4, 365, cz.371,372, cz.373, cz.383/8, cz.383/12, cz.383/17, cz.383/18, cz.383/19, cz.383/23,cz.383/24, cz.383/25, cz.383/26, 383/28, 383/29, cz.389, cz.392, cz.393, 398/1, cz.449, cz.452/20, cz.452/21, cz.452/22, cz.452/23, cz.452/24,

cz.452/25, cz.452/27, cz.452/28, cz.452/29, cz.452/31, cz.452/32, cz.452/33, cz. 452/35, cz.453, cz.454, cz.456, 458/2, 458/3, cz.461/1, cz.461/2, cz.461/4, cz.461/5, cz.461/6, cz.462/3, cz.462/5, cz.463, cz.465/3, cz.465/4, cz.466/2, cz.467, cz.468/1, cz.470, cz.471, 488, cz.489, cz.490

3) w sołectwie Kąty Węgierskie: cz.1, cz.2, cz.3, cz.7/1, cz.50, cz.58/8, cz.112/5, 113/2, 119/2, 121, cz.124/3, cz.325, 342/1, 342/2, cz.343/1, cz.343/2, 344/2, 344/3, 344/4, cz.349, cz.350, cz.351, cz.379/1, cz.381/1, cz.383/1, cz.384/1, cz.394/1, cz.396/1, cz.398/1, 487, cz.488/2, 488/3, 488/4, 488/5, 488/6, cz.541/1, cz.546/1, cz.546/2, cz.549/3, cz.549/13, cz.563/1, cz.565/8, cz.566/8, cz.567/5, cz.567/6, 570/7,

4) w sołectwie Michałów - Grabina: cz.7/4, cz.7/7, cz.7/12, cz.7/16, cz.7/17, 7/22, cz.7/23, 14/6, cz.14/8, 14/9, cz.17, cz.23, 25, cz.37, 44/1, cz.45/6, cz.46/5, cz.57, cz.71(71/6), cz.72/3, 72/13, 72/14, 72/15, cz.73, cz.74/16

5) w sołectwie Nieporęt: cz.22/4, cz.23, cz.82/15, cz.95/23, cz.95/29, cz.98/5, cz.98/8, cz.422, cz.443/7, cz.443/14, cz.445/1, cz.447/4, cz.450, cz.452, cz.454, cz.456, cz.458/1, cz.462, cz.465, cz.467, cz.469/2, cz.471, cz.473, cz.475, cz.477, cz.479, cz.481, cz.485/1, cz.489, cz.491, cz.493/11, cz.497, cz.499, cz.501, cz.503, cz.505/1, cz.507/3, cz.511/1, cz.513, cz.515, cz.517, cz.519, cz.521, cz.523, cz.525, cz.527/1, cz.531, cz.533, cz.535/2, cz.537, cz.539, cz.541/1, cz.541/3, cz.543, cz.547/1, cz.554, cz.556, cz.565, 585/4, 585/5, 585/6, 585/7, cz.614/1, cz.616/1, cz.617/5, cz.617/7, 627/1, 627/2, cz.650, cz.651/2, cz. 651/4, cz.651/5, cz.674, cz.675/1, cz.676/1, cz.677/2, cz.678/5, cz.678/9, cz.679/1, cz.679/4, cz.679/8, cz.696/1, cz.700/2, cz.700/3

6) w sołectwie Rembelszczyzna: cz.87/2, 87/3, cz.88/1, cz.88/2, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 160/1, 160/2, 160/3, cz.160/4, 161/1, 161/2, 164/1, 164/2, 164/3, 165/1, 165/2, cz.174, cz.175, 199/3, 200/3, cz.201, cz.203, cz.205, cz.207/1, cz.209, cz.211, cz.212, cz.213, cz.215, cz.217, cz.219/3, cz.220/2, cz.220/3, cz.222, cz.223, cz.225, cz.227/1, cz.227/2, cz.228, cz.229/1, cz.285, cz.286/3, 339/36, 339/40, 339/42, 339/43, 339/47, 339/48, 339/49, 339/50, 339/56, 339/57, 339/58, cz.339/59, 466/29, 466/34, 466/35, 466/36, 466/37, 466/38, 466/39, 466/42, 466/43, 466/44, 466/45, 466/46, 466/47

7) w sołectwie Rynia: cz.57/1, cz.57/2, 67/1, 67/2, cz.67/3, 68/1, 68/2, cz.68/3, cz.68/7, cz.69/1, cz.69/2, cz.69/3, cz.70/1, 70/2, 70/3, 70/8, cz.70/9, cz.75, 77/2, 77/3, 77/4, cz.79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, cz.80/2, cz.80/3, cz.80/4, cz.80/5, 80/6, 80/7, cz.80/8, 80/9, 80/10, 80/11, 80/12, 80/13, cz.80/14, 80/15, 80/16, 80/17, 81/2, 81/3, 81/4, cz.81/5, 81/6, cz.85/1, cz.87/2,

8) w sołectwie Stanisławów Pierwszy: cz.222/3, cz.223/1, cz.224/1, cz.225/1, cz.226/1, cz.229/3, cz.229/6, cz.230/9, cz.230/15, cz.231, cz.232/1, cz.232/2, cz.233, cz.234, cz.235, cz.236/1, cz.238/13, cz.238/16, cz.238/24, cz.239/3, cz.239/4, cz.239/13, cz.239/20, cz.239/21, cz.239/31, cz.239/33, cz.240/1, cz.241/26, cz.249, cz.250/9, 250/17, 250/18, 250/19, 250/20, 250/21, 250/22, 250/24, 250/25, 250/26, cz.250/27, cz.250/31, cz.250/32, cz.259/5, cz.260/1, cz.267/9, cz.267/14, cz.282, cz.283/1, cz.284, cz.285, cz.286, cz.298/1, cz.299/8, cz.314/13, cz. 317/3, cz. 317/4, cz.318/1, cz.319, cz.330/2, cz.330/3, cz.332, 333/3, cz.334/1, 510/3, 510/6, cz.543/6, cz.543/7, cz.543/7, cz.550/2, cz.550/4, cz.550/5, cz.557/2, cz.558/2, cz.631/1, cz.634/2, cz.634/3, cz.636/1, cz.639/1, cz.641/1, cz.655/1, cz.656/1, cz.912, cz.913, cz.914, cz.915, cz.916

9) w sołectwie Stanisławów Drugi: cz.16, cz.17/1, 68/31, cz.68/32, 68/34, 78, 79, 80, cz.135, cz.136, cz.137, cz.138, cz.139, cz.140, cz.141, cz.142, cz.143, cz.144, cz.145, cz.165

10) w sołectwie Wola Aleksandra: cz.61/3

11) w sołectwie Wólka Radzywińska: 10/21, 10/22, 10/23, cz.28/2, cz.30, cz.32/1, cz.32/2, cz.39/1, cz.41, 57, cz.60, cz.70, 155/2, 158/6, cz.215, cz.218/4, cz.218/7, cz.234, cz.272/1, 491/1, 491/2, 491/3, 491/4, 491/5.

4. Granice obowiązywania zmiany planu określa rysunek zmiany planu.

§ 2.

1. Rysunek zmiany planu określa:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przebiegi dróg publicznych,
- 3) trasy sieci infrastruktury technicznej wraz ze strefami ich negatywnego oddziaływania,
- 4) granice administracyjne gminy i sołectw oraz 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.

Zmiana planu ustala:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) 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,
- 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 oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 8) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz urządzania terenów.

§ 4.

Ustalenia, o których mowa w § 3, odnoszą się do następujących wyznaczonych zmianą planu terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **M**,
- 2) zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **M,ML**,
- 3) zabudowy wiejskiej mieszanej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **ROM**,
- 4) zabudowy letniskowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **ML**,
- 5) nieuciążliwej działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **GM**,
- 6) usług, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **U**,
- 7) zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **M,U**,
- 8) usług turystyki i wypoczynku, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **UT**,
- 9) upraw rolnych bez prawa zabudowy, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RP**,
- 10) użytków zielonych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RZ**,
- 11) gospodarki leśnej, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **RL**,

- 12) cmentarzy niegrzebalnych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **ZCn**,
- 13) urządzeń komunikacji samochodowej i usług, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **KS,U**,
- 14) urządzeń oczyszczania ścieków sanitarnych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **NO**,
- 15) dróg krajowych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **KDK**,
- 16) dróg wojewódzkich, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **KDW**,
- 17) dróg powiatowych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **KDP**,
- 18) dróg gminnych, oznaczonych na rysunku i w tekście zmiany planu symbolem **KDG**.

§ 5.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy od określonych elementów zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, licząc od tego elementu, w jakiej można lokalizować budynek,
- 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 biotycznym 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 powierzchnię zgodną z wielkością wskazaną dla poszczególnych funkcji w planie,
- 9) nieuciążliwych usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi oraz których uciążliwość nie wykracza poza granice lokalizacji,
- 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 jednorodzinna

§ 6.

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,
- 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 pomieszczeń usługowo-handlowych o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku.

§ 7.

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 30° do 45°,
 - z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału o zbliżonej estetyce,
 - z kalenicami, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskołu,
 - c) wyższych niż:
 - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,
 - 8 m licząc od poziomu terenu do gzymsu,
 - 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - d) 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,
- 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 30° do 45°,
 - z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału o zbliżonej estetyce,
 - z kalenicami, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoków,
- 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,
- 4) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków gospodarczych o dachach płaskich z pominięciem przepisów określonych w pkt. 3 lit. "b", wyłącznie w przypadkach, 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,
- 6) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki.

§ 8.

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 wolnostojącej – 1000 m²,
 - 2) w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - 3) w zabudowie szeregowej zlokalizowanej wyłącznie na terenach położonych poza WOCHK – 450 m².
3. Wydzielane w wyniku podziału działki nie mogą mieć frontu działki krótszego niż:
- 1) w zabudowie wolnostojącej – 18 m,
 - 2) w zabudowie bliźniaczej – 15 m,
 - 3) w zabudowie szeregowej – 8 m.

§ 9.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz.7 i 8.

Zabudowa mieszkaniowa i letniskowa

§ 10.

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

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

1) można lokalizować:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- b) przynależne zabudowie mieszkaniowej obiekty gospodarczo-garażowej o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²,
- c) budynki letniskowe,
- d) obiekty małej architektury,
- e) 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.

2) zakazuje się lokalizowania obiektów gospodarczo-garażowych na działkach o powierzchni mniejszej niż 600 m² i innych nie wymienionych w punkcie 1.

§ 11.

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 30⁰ do 45⁰, z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału 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 poziomem 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 30⁰ do 45⁰,
- z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, do których dochodzi tylko jedna połacie 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.

§ 12.

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 frontu działki krótszego niż 18 m.

§ 13.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz.7 i 8.

Zabudowa wiejska mieszana

§ 14.

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 ogrodniczej,
- 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 nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku.

§ 15.

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 30° do 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału 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,

d) z poziomem parteru usytuowanym wyżej niż 1 m ponad 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,

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 30° i 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału 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 usytuowanym na wysokości większej niż 1 m od poziomu terenu,

4) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację budynków istniejących o dachach płaskich z pominięciem przepisów pkt. 1b wyłącznie jeżeli budynki, o których mowa w pkt. 1 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.

§ 16.

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 wolnostojącej – 1500 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 1000 m²,
 - c) w zabudowie szeregowej z zastrzeżeniem § 15 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 frontu działki krótszego niż:
 - 1) działki o funkcji mieszanej – 30 m,
 - 2) działki o funkcji wyłącznie mieszkaniowej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 18 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 15 m,
 - c) w zabudowie szeregowej z zastrzeżeniem § 15 pkt 1a – 8 m.

§ 17.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz.7 i 8.

Zabudowa letniskowa

§ 18.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **ML** na cele zabudowy letniskowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) można lokalizować wyłącznie:
 - a) domy letniskowe,
 - b) obiekty handlu i kultury o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²,
 - c) obiekty małej architektury,
 - 2) zakazuje się:
 - a) lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - b) prowadzenia w budynkach letniskowych, jakiegokolwiek formy działalności gospodarczej.
3. Zabudowę letniskową o standardzie budynków mieszkalnych można uznać za mieszkalną, 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 m,
 - 4) budynek posiada dach dwu- lub wielospadowy,

5) działka posiada drogę dojazdową do drogi publicznej, o parametrach określonych w niniejszej uchwale.

4. Uznanie zabudowy letniskowej o standardzie budynku mieszkalnego, określonej w ust.3, za budynek mieszkalny następuje poprzez zmiany użytkowania budynku letniskowego istniejącego już na działce i spełniającego wymogi wymienione w ust. 3, a w przypadku nowej zabudowy – poprzez wydanie pozwolenia na zabudowę mieszkaniową, spełniającą następujące wymogi:

- 1) działka, na której będzie zlokalizowany budynek będzie miała powierzchnię większą niż 500 m²,
- 2) budynek będzie miał powierzchnię zabudowy większą niż 100 m²,
- 3) minimalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy będzie wynosiła 8,5 m,
- 4) budynek będzie posiadał dach dwu- lub wielospadowy,
- 5) działka będzie posiadała drogę dojazdową do drogi publicznej, o parametrach określonych w niniejszej uchwale.

§ 19.

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:

- a) innych niż w zabudowie wolnostojącej,
- b) innych niż:

- z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym pomiędzy 30° i 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału 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 umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad 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.

§ 20.

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 frontu działki krótszego niż 18 m.

§ 21.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz. 7 i 8.

Działalność gospodarcza z prawem zabudowy mieszkaniowej.

§ 22.

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, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) obiektów generujących zwiększony transport, takich jak bazy transportowe i spedycyjne oraz tym podobne.

§ 23.

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 60% powierzchni działki,
- 3) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 35% 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.

§ 24.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz.7 i 8.

Usługi

§ 25.

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

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

- 1) budynki usług z zakresu handlu, gastronomii i innych usług o charakterze nieuciążliwym,
- 2) nieuciążliwe, rzemieślnicze budynki usługowe z wyłączeniem:
 - a) stacji paliw,
 - b) warsztatów naprawczych samochodów oraz ciężkiego sprzętu i urządzeń rolniczych i budowlanego,
- 3) budynki gospodarczo-garażowe na samochody osobowe i dostawcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i prowadzonej na działce działalności w nieuciążliwych usługach.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne towarzyszące zabudowie usługowej,
- 2) budynki gospodarczo-garażowe,
- 3) budynki stanowiące zaplecze działalności usługowej, w tym magazyny, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m².

§ 26.

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 30° do 45°,
 - z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału o zbliżonej estetyce,
 - z kalenicami, w których zbiegają się 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:
 - 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 umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad 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 30° a 45°,
 - z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału o zbliżonej estetyce,
 - z kalenicami, do których dochodzą połacie dachowe bez uskoku,
- c) wyższych niż:
 - 3 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:
 - 1 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 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,
- 5) zakazuje się podziału terenów na działki o powierzchni mniejszej niż 3000 m².

§ 27.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz.7 i 8.

Zabudowa mieszkaniowa i usługi

§ 28.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **M,U** na cele zabudowy mieszkaniowej i nieuciążliwych usług.

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

- 1) budynki mieszkalne,
- 2) nieuciążliwe, rzemieślnicze budynki usługowe z wyłączeniem:
 - a) budynków użyteczności publicznej,
 - b) stacji paliw,
 - c) warsztatów naprawczych samochodów i ciężkiego sprzętu oraz urządzeń rolniczych i budowlanych,
- 3) budynki gospodarczo-garażowe na samochody osobowe i dostawcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i prowadzonej na działce działalności w nieuciążliwych usługach.

§ 29.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług **M,U** 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 2500 m²,
 - b) wydzielania działek o gabarytach nie uwzględniających ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi nieprzekraczalnej odległości lokalizowania budynków.

2. Pozostałe zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, o którym mowa w ust.1, odpowiednio - jak dla usług nieuciążliwych „U”, bądź dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „M”.

§ 30.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz.7 i 8.

Usługi turystyki i wypoczynku

§ 31.

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, budynki gastronomiczne, kasyna, budynki odnowy biologicznej, centra gimnastyczno-rekreacyjne,
- 3) baseny kąpielowe, korty tenisowe, boiska i inne urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- 4) porty wodne dla obsługi sportów wodnych,
- 5) ośrodki jeździeckie jazdy konnej.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2, winny spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych, w tym przepisy ustawy o usługach turystycznych oraz przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie.

§ 32.

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 30° a 45°,
- z pokryciem ceramicznym lub z innego materiału o zbliżonej estetyce,
- z kalenicami, w których zbiegają się połacie dachowe bez uskoków,

c) wyższych niż:

- 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,
- 15,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

d) niższych niż:

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

e) z poziomem parteru umiejscowionym wyżej niż 1 m ponad 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 2000 m².

§ 33.

Pozostałe zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału, wspólne dla całego obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z ustaleniami Działu V, Rozdz.7 i 8.

Uprawy rolne bez prawa zabudowy.

§ 34.

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).

Użytki zielone bez prawa zabudowy RZ

§ 35.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RZ** na cele użytków zielonych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się przeznaczenie i wykorzystywanie terenów jak dla terenów użytków zielonych **RZ**,
 - 2) zakazuje się wszelkiej zabudowy, w tym rolniczej.

Urządzenia komunikacji samochodowej i usługi

§ 36.

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 paliw z zapleczem handlowo-usługowym, motele oraz inne obiekty służące użytkownikom dróg i niezbędnej obsłudze pojazdów na trasach.

Rozdział 2 Tereny zieleni

Gospodarka leśna RL

§ 37.

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 związanych z nimi obiektów małej architektury.

Cmentarze niegrzebalne

§ 38.

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

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

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów, z wyjątkiem obiektów małej architektury,
- b) grzebania zmarłych,

2) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zadrzewień.

3. Użycie terenu cmentarnego na inny cel publiczny jest dopuszczalne pod warunkiem zachowania znajdujących się na jego terenie zabytków, które mogą być przeniesione w inne miejsce po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 3

Tereny infrastruktury technicznej

Urządzenia oczyszczania ścieków sanitarnych NO

§ 39.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować urządzenia związane z odprowadzeniem i neutralizacją ścieków oraz obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń.

Drogi

§ 40.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **KDK** na cele istniejącej publicznej drogi krajowej.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **KDW** na cele istniejących publicznych dróg wojewódzkich oraz projektowanej drogi wojewódzkiej (obejścia Nieporętu).

3. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **KDP** na cele publicznych dróg powiatowych.

4. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **KDG** na cele publicznych dróg gminnych.

5. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1 - 4, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń służących komunikacji.

Dział III
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Rozdział 4
Komunikacja

§ 41.

1. Rysunek zmiany planu ustala przebieg publicznej drogi krajowej KDK nr 61 – Warszawa – Zegrze Południowe.

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

§ 42.

1. Rysunek zmiany planu ustala przebieg następujących publicznych dróg wojewódzkich:

- 1) drogi nr 631 Warszawa-Marki-Nieporęt-Nowy Dwór Mazowiecki, oznaczonej w tekście i na rysunku zmiany planu symbolem KDW 631,
- 2) planowanego obejścia Nieporętu w ciągu drogi wojewódzkiej KDW 631, oznaczonej w tekście i na rysunku zmiany planu symbolem KDW 631(pl),
- 3) drogi nr 632 Marki-Legionowo, oznaczonej w tekście i na rysunku zmiany planu symbolem KDW 632,
- 4) drogi KDW – bez numeru łącząca przystanek osobowy PKP Dąbkowizna z drogą wojewódzką nr 631.

2. Przebiegi publicznych dróg wojewódzkich istniejących i planowanej drogi wojewódzkiej (Obejścia Nieporętu) określa rysunek zmiany planu.

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

§ 43.

1. Rysunek zmiany planu ustala przebieg następujących publicznych dróg powiatowych:

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

2. Przebiegi publicznych dróg powiatowych 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 parametry techniczne zgodnie przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 44.

1. Ustala się linie rozgraniczające publicznych dróg gminnych:

- 1) ul. Sienkiewicza – o symbolu G00071408032 (wg dawnej symboliki -KDG 0118007),
- 2) ul. Szkolna – o symbolu G00081408032 (wg dawnej symboliki - KDG 0118008),
- 3) ul. Główna – o symbolu G00011408032 (bez oznaczenia wg dawnej symboliki),
- 4) ul. Wiosenna – o symbolu G00181408032 (wg dawnej symboliki - KDG 01180018),
- 5) ul. Objazdowa – o symbolu G 00191408032 (bez oznaczenia wg dawnej symboliki),
- 6) ul. Piaskowa – o symbolu G00301408032 (bez oznaczenia wg dawnej symboliki),
- 7) ul. Łąkowa – o symbolu G00201408032 (bez oznaczenia wg dawnej symboliki),
- 8) ul. Przyleśna – o symbolu G00101408032 (wg dawnej symboliki -KDG 0118009),
- 9) ul. Wałowa - o symbolu G00091408032 (bez oznaczenia wg dawnej symboliki),
- 10) ul. Wierzbowa – o symbolu G00281408032 (wg dawnej symboliki -KDG0118028),
- 11) ul. Kościelna - o symbolu G00131408032 (wg dawnej symboliki - KDG 0118013),
- 12) ul. Graniczna – o symbolu G00041408032 (wg dawnej symboliki -KDG 0118004),
- 13) ul. Klonowa – o symbolu G 00211408032 (wg dawnej symboliki -KDG 0118021),
- 14) ul. Kościelna - oznaczona jak w Kątach Węgierskich, tj. G00131408032 (wg dawnej symboliki 0118013),
- 15) ul. Pęczkowskiego – o symbolu G00291408032 (bez oznaczenia wg dawnej symboliki),
- 16) ul.Małolecka - o symbolu G00051408032 (wg dawnej symboliki – KDG 0118005),
- 17) ul.Dworcowa - o symbolu G0012140832 (wg dawnej symboliki – KDG 0118017),
- 18) ul.Myśliwska, ul.Podleśna - o symbolu G00151408032 (bez oznaczenia wg dawnej symboliki),
- 19) ulica dojazdowa do kładki nad kanałem Zegrze – Żerań - o symbolu G0059140832 (bez oznaczenia wg dawnej symboliki),
- 20) ul.Główna - o symbolu KDG 0118001,
- 21) ul.Wrzosowa - o symbolu KDG 0118022,
- 22) ul.Leśna - o symbolu KDG 0118027,
- 23) ul.Topolowa - o symbolu KDG 0118025,
- 24) ul.Wirażowa - o symbolu KDG 0118026.

2. Dla dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, z wyjątkiem ul. Wiosennej w Józefowie oraz drogi w Michałowie - Grabinie, gdzie ustala się szerokość w liniach rozgraniczających do 10 m.

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

Rozdział 5 Sieci infrastruktury technicznej

§ 45.

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.

§ 46.

Urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu publicznym ponadlokalnym, które stanowią magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, 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.

§ 47.

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 zamieszkującej tereny zabudowy, na których urządzenie jest lokalizowane.

2) urządzenia związane z wyposażeniem zabudowy mieszkaniowej w energię elektryczną, wodę i telefony oraz związane 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

§ 48.

1. Tereny sołectw:

1) Stanisławów Pierwszy - strona wschodnia Kanału Żerańskiego i Nieporęt - strona wschodnia Kanału Żerańskiego – zostaną zasilone w wodę z Obszaru Wodociągu Wschodniego,

2) Nieporęt - strona zachodnia Kanału Żerańskiego - i Stanisławów Pierwszy - strona zachodnia Kanału Żerańskiego – zostaną zasilone w wodę z Obszaru Wodociągu Centralnego,

3) Stanisławów Drugi, Józefów, Rembelszczyzna, Kąty Węgierskie – zostaną zasilone w wodę z Obszaru Wodociągu Zachodniego.

2. Jako źródło zasilania wodociągów wyznacza się:

1) dla Obszaru Wodociągu Centralnego – stację wodociągową Nieporęt, a uzupełniająco – po wybudowaniu – stację wodociągową Józefów,

2) dla Obszaru Wodociągu Wschodniego – stację wodociągową Nieporęt, a po wybudowaniu – stacje wodociągowe Rynia i Małoleka oraz uzupełniająco - stację wodociągową w Białobrzegach,

3) dla Obszaru Wodociągu Zachodniego – stację wodociągową Wieliszew, a po wybudowaniu stacje wodociągowe Józefów i Michałów Reginów oraz uzupełniająco – stacje wodociągową Nieporęt i stację strefową Białoleka Wodociągu Północnego.

3. Systemy wodociągów: Centralnego, Wschodniego i Zachodniego połączone zostaną w jeden system wodociągowy w celu zapewnienia ciągłości podawania wody na wypadek awarii.

Kanalizacja

§ 49.

Tereny objęte zmianą planu wchodzi w skład następujących obszarów kanalizacyjnych:

1) część sołectw: Nieporęt wraz z Osiedlem Głogi położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód jeziora Zegrzyńskiego oraz Stanisławów Pierwszy (zachodnia strona Kanału Zegrzyńskiego) – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Jeziora Zegrzyńskiego obejmującego strefę ochrony pośredniej wód Jeziora Zegrzyńskiego, stanowiących źródło wody dla Wodociągu Północnego,

2) sołectwo Stanisławów Drugi – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Zachodniego,

3) sołectwa: Józefów, Rembelszczyzna, Kąty Węgierskie – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Południowego,

4) części sołectw: Nieporęt (nie objęta strefą ochrony pośredniej ujęcia wód jeziora Zegrzyńskiego) i Stanisławów Pierwszy (wschodnia strona kanału Żerańskiego) – w skład Obszaru Kanalizacyjnego Wschodniego.

§ 50.

1. 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”.

2. Dla wymienionych w ust.1 obszarów kanalizacyjnych należy opracować koncepcje skanalizowania obszarów, które zostaną przyjęte odrębną uchwałą Rady Gminy Nieporęt.

3. Do czasu włączenia obszarów, objętych zmianą planu, do systemu zintegrowanej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie systemu kanalizacyjnego z lokalnymi oczyszczalniami ścieków.

§ 51.

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

§ 52.

1. 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.
2. Zakazuje się zrzutu ścieków do gruntu, w tym stosowania indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 53.

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

§ 54.

Wody deszczowe z dachów budynków można odprowadzać powierzchniowo do gruntu.

§ 55.

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

§ 56.

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

§ 57.

1. 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) dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV – 7,5 m licząc od osi linii na każdą stronę.

2. Przebiegi sieci energetycznej o znaczeniu ponadlokalnym i zasięg stref ochronnych ustala rysunek planu.

3. Lokalizacja zabudowy w strefach ochronnych sieci energetycznych jest uwarunkowana uzyskaniem uzgodnienia przez zarządcę sieci.

§ 58.

1. Zasilanie w energię elektryczną następować będzie z istniejących stacji energetycznych 110/15 kV Legionowo – położonej w Michałowie Reginowie, 110/15 kV Kobiątka – 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 zabudowy letniskowej 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.

§ 59.

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. 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

§ 60.

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

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

§ 61.

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zlokalizowane są sieci gazociągów wysokiego ciśnienia PN6,3 MPa o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) DN700 relacji Rembelszczyzna-Granica RP,
- 2) 2 x DN 500 relacji Rembelszczyzna - Włocławek,
- 3) DN500 relacji Rembelszczyzna-Wronów,
- 4) DN400 relacji Rembelszczyzna-Nowa Huta,
- 5) DN250 relacji Nieporęt-Wyszków.

2. Zasady gospodarowania gazociągów strefach zagrożonych wybuchem określają przepisy odrębne, a w tym obowiązują następujące odległości od osi gazociągów wysokiego ciśnienia do lokalizowanych obiektów terenowych f

- 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.

3. Każda lokalizacja w pobliżu gazociągów powinna być uzgodniona z Zakładem Gazowniczym, natomiast lokalizacja w granicach stref wyznaczonych osią gazociągu i linią oznaczającą podstawową odległość zabudowy od gazociągu jest uwarunkowana jej uzgodnieniem przez Zakład Gazowniczy.

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

§ 62.

1. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych I^o poprzez sieci niskiego i średniego ciśnienia i przyłącza gazowe.

2. Linia parkanów nie może być usytuowana w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu zasilającego tereny zabudowy.

3. W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

Ropociągi i naftociągi

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 paliwowy są na niższej rzędnej niż projektowane obiekty.

3. Lokalizacja zabudowy w strefie wyznaczonej osią rurociągu a linią oznaczającą minimalną odległość zabudowy od ropociągu ochronnej ropociągu jest uwarunkowana uzyskaniem jej uzgodnienia przez zarządcę sieci, natomiast zabudowę na terenach położonych w sąsiedztwie rurociągów realizować należy w odległości i na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci i urządzeń.

Dział IV Tereny podlegające ochronie

Rozdział 6

**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**

§ 63.

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) Białostrzegi – 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 Radzymińska – 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.;
- h) Józefów – szt. 26: od młodszej epoki kamienia po epokę żelaza 3500-p.n.e do III w. naszej ery oraz okres wczesnośredniowieczny i okres średniowieczny od XIII do XIV w.,
- i) Kąty Węgierskie – szt. 22: od epoki kamienia po okres wczesnośredniowieczny 7300 p.n.e. do XIII wieku,
- j) Nieporęt - szt. 25: od młodszej epoki kamienia po okres średniowieczny 3500 p.n.e do XV w.,
- k) Rembelszczyzna – szt.5: epoka brązu i epoka żelaza 1450 – 200 p.n.e.,
- l) Stanisławów Pierwszy – szt. 26: od młodszej epoki kamienia po okres średniowieczny 3500 p.n.e do XIV wieku,
- ł)Stanisławów Drugi – szt. 6: od młodszej epoki kamienia po epokę żelaza 3500 – 400 p.n.e., od II do IV wieku.

2)zabytki architektury w Białostrzegach: 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.

3. Na terenach występowania materiałów archeologicznych inwestor jest zobowiązany przed uzyskaniem pozwolenia na budowę do uzgodnienia z Wojewódzkim Mazowieckim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

§ 64.

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

1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,

2) pomniki przyrody:

Opis pomnika	Miejscowość	Lokalizacja
dąb szypułkowy	Józefów	w pobliżu drogi Legionowo-Struga
2 dęby szypułkowe	Józefów	obok byłej kopalni piasku
dąb szypułkowy	Józefów	między ul. Objazdową 10, a gospodarstwem p. M. Sadowskiego
dąb szypułkowy	Józefów	działka budowlana p. W. Wilamowskiego, ul. Objazdowa 1
dąb szypułkowy	Józefów	działka rolna nr 339 przy ul. Leśnej

3 dęby szypułkowe	Józefów	działka leśna nr 52
Lipa drobnolistna	Józefów	obok zabudowań p. W. Rębelskiego „Lipa Rębelskiego”
Lipa drobnolistna	Józefów	na polu ornym p. M. Michalskiego
Jałowiec pospolity (o 3 pniach)	Józefów	obok starej szkoły podstawowej
Lipa drobnolistna	Nieporęt	obok kościoła („Agata”)
Sosna zwyczajna	Nieporęt	Leśnictwo Kąty Węgierskie, oddział 109j, w pobliżu cmentarza
2 sosny zwyczajne (o 2 i 3 pniach)	Nieporęt	Leśnictwo Kąty Węgierskie, oddział 111g, przy drodze Nieporęt-Wieliszew
Dąb szypułkowy	Nieporęt	przy Placu Wolności 2, naprzeciw pawilonu handlowego GS „SCh”
dąb szypułkowy	Białobrzegi	w sąsiedztwie budynku p. L. Ejdy, obok sklepu spożywczego
dąb szypułkowy	Białobrzegi	obok sklepu spożywczego
dąb szypułkowy	Białobrzegi	działka leśna nr 256, obok wjazdu do hotelu „Mazowsze
5 dębów szypułkowych	Białobrzegi	działka leśna nr 158, na skarpie przy ogrodzeniu JW. 2474
dąb szypułkowy	Białobrzegi	przy drodze Białobrzegi-Rynia naprzeciwko szkoły podstawowej
dąb szypułkowy	Stanisławów Pierwszy obręb Czarna Struga	Leśnictwo Czarna Struga, obok leśniczówki
2 dęby szypułkowe	Stanisławów Pierwszy Czarna Struga	Leśnictwo Czarna Struga oddział 104c
dąb szypułkowy	Wólka Radzywińska	na działce rolnej p. B. Grzybowskiiego

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.

§ 65.

1. Na terenach położonych w granicach stref ochrony sanitarnej ujęć wody powierzchniowego Wodociągu Północnego m. st. Warszawy z Jeziora Zegrzyńskiego ze strefą ochrony pośredniej, głębinowego w Stanisławowie Pierwszym dla stacji wodociągowej Nieporęt z zewnętrzną strefą ochrony pośredniej, głębinowego w Stanisławowie Pierwszym – „obszar

przemysłowy”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i dokumentach o ich powołaniu.

2. Docelowo, po ustaleniu strefy ochrony sanitarnej dla projektowanych ujęć wody: głębinowych w Nieporęcie i Małotęcie, obowiązywać będą zasady zagospodarowane określone w dokumentach o ustaleniu stref.

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

- a) powierzchniowe Wodociągu Północnego m. st. Warszawy z Jeziora Zegrzyńskiego ze strefą ochrony pośredniej,
- b) głębinowe w Stanisławowie Pierwszym dla stacji wodociągowej Nieporęt z zewnętrzną strefą ochrony pośredniej,
- c) głębinowe w Stanisławowie Pierwszym – „obszar przemysłowy”,
- d) projektowane głębinowe w Nieporęcie i Małotęcie.

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

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

§ 66.

W obszarze WOCHK:

1. w odniesieniu do lasów i zadrzewień:

1) zakazuje się:

- a) zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zanieczyszczania terenów leśnych,
- b) usuwania, niszczenia i uszkodzenia drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych **z wyjątkiem** drzew i krzewów owocowych oraz
 - robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych,
 - budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych w Rozporządzeniu,
 - 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,
 - f) 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 kopalni,
- 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 jednorodzinną 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 wyznaniową, 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) grodzenie działek indywidualnych pod warunkiem, że grodzenie 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,
 - g) 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.

§ 67.

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) grodzenia 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.

Dział V

Ogólne zasady zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu

Rozdział 7

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

§ 68.

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

§ 69.

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

§ 70.

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.

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

§ 71.

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

§ 72.

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.

§ 73.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

- 1) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej – 10 m na terenie zabudowanym, poza terenem zabudowanym – 25 m,
- 2) od zewnętrznej krawędzi jezdni ogólnodostępnych dróg wojewódzkich i powiatowych na terenie zabudowy wsi – 8 m, poza terenem zabudowy – 20 m,
- 3) od zewnętrznej krawędzi jezdni ogólnodostępnych dróg gminnych na terenie zabudowy wsi – 6 m, poza terenem zabudowy – 15 m,
- 4) od granicy kompleksu leśnego na terenach WOCHK – zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami Rozporządzenia Wojewody w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,
- 5) od pomników przyrody – 15 m,
- 6) od brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych – 20 m (dla ogrodzeń – 6 m),
- 7) od rowów melioracyjnych – 5 m,
- 8) od ropociągu, gazociągu oraz od linii energetycznych – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 9) od terenów kolejowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie central telefonicznych i kontenerowych stacji transformatorowych.

§ 74.

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 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, a w zabudowie plombowej – zgodnie z istniejącą linią zabudowy.

§ 75.

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

§ 76.

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

Rozdział 8

Ogólne zasady i warunki podziału terenu na działki

§ 77.

Drogi niepubliczne – wewnątrzsiedlowe dla nowo projektowanych działek nie mogą być węższe niż:

- 1) przy obsłudze do trzech działek – 5 m,
- 2) przy obsłudze do 8 działek – 6 m,
- 3) przy obsłudze powyżej 8 działek – 8 m,
- 1) na terenach działalności gospodarczej – 15 m.

§ 78.

Wydzielane działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

§ 79.

1. Podane w zmianie planu minimalne powierzchnie działek odnoszą się do nowych podziałów terenów i nie dotyczą:

- 1) możliwości zabudowy działek istniejących,
- 2) wydzielania działek na cele urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

2. W uzasadnionych przypadkach minimalne powierzchnie działek powstających wskutek podziału terenu mogą się różnić od wskazanych dla poszczególnych funkcji wymienionych w planie o 15%.

Rozdział 9

Granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej

§ 80.

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 bezpośrednio zaspokojeniu potrzeb mieszkańców osiedla.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenu.

§ 81.

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

§ 82.

Poza obiektami i obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów odrębnych 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**.

§ 83.

Trasy uzbrojenia podziemnego należy ustalać z uwzględnieniem wymogów ochrony drzew.

Dział VI

Przepisy końcowe

§ 84.

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

§ 85.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 86.

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