

**UCHWAŁA NR XV/114/2007**  
**RADY GMINY NIEPORĘT**  
**z dnia 22 listopada 2007 roku**

**w sprawie: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w związku z uchwałą Nr LI/34/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt, Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

**§1.**

Uchwala się „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt”, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, zatwierdzonym uchwałą Nr 98/LVIII/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 17 czerwca 1998 r., składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu,
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2.**

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt, obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego wschodu – południowa linia rozgraniczająca ul. Rybaki,
- 2) od wschodu - zachodnia linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 61,
- 3) od południowego wschodu – północna linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 61,
- 4) od południowego zachodu – południowo-zachodnia granica działki o nr ewidencyjnym 84/3,
- 5) od północnego zachodu – północno-zachodnia granica działki o nr ewidencyjnym 82/3.

2. Granice planu określone w załączniku Nr 1 do uchwały Nr LI/34/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt, wyznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

## **Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE**

### **§3.**

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 5) obszarze obowiązywania planu– należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- 10)przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
- 11)zasadach obsługi terenów – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne oraz urządzenia infrastruktury niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania wyznaczonych w planie terenów,
- 12)powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki,
- 13)intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
- 14)powierzchni biologicznie czynnej - należy prze to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 15)maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 16)nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie określające

najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych tarasów oraz balkonów,

- 17) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub wydzielone pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki inwestora, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **§4.**

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:
  - 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

#### **§5.**

Niniejszy plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym granicami planu dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

#### **§6.**

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2 ZAKRES USTALEŃ PLANU**

### **§7.**

Na obszarze objętym granicami planu wydzielą się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**,
- 2) tereny urządzeń obsługi ruchu samochodowego - parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

### **§8.**

Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek, zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów,
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze planu,
- 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 6) dopuszcza się tablice informacyjne na terenie U/MN o maksymalnej powierzchni 1 m<sup>2</sup>, dotyczące działalności prowadzonych na tym terenie; postuluje się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.

### **§9.**

Plan ustala następujące zasady **lokalizacji i gabaryty ogrodzeń**:

- 1) ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg,
- 2) ogrodzenia frontowe działek muszą być ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 3) zaleca się, aby ogrodzenia między działkami budowlanymi były ażurowe.

### **§10.**

Plan ustala zasady **tymczasowego zagospodarowania terenów**:

Do czasu realizacji inwestycji na wszystkich terenach dopuszcza się utrzymanie

dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania tych terenów.

## §11.

Plan ustala zasady **ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, z wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej,
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
  - 3) prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - 4) wycinania drzew, oprócz przypadków stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, tereny U/MN przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, jako tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Plan ustala obowiązki:
  - 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzą instalacje posiada tytuł prawny,
  - 2) wykonania rozpoznania warunków podłoża przed przystąpieniem do projektowania zabudowy z uwagi na utrudnione warunki geologiczno inżynierskie.
4. Z uwagi na to, że obszar objęty niniejszym planem miejscowym znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują na nim zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących tego obszaru.
5. Z uwagi na to, że obszar objęty niniejszym planem miejscowym znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej dla Ujęcia Północnego plan ustala:
  - 1) nakaz stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych na placach, chodnikach, ciągach pieszo-jezdnych, ciągach pieszych, ścieżkach rowerowych,
  - 2) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek własnych poprzez odprowadzanie ich do gruntu, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 14 ust. 4 pkt. 2),
  - 3) przestrzeganie zakazów wynikających z decyzji zatwierdzającej ustanowienie tej strefy:
    - a) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, ziemi oraz szamb i ich rolniczego wykorzystania z chwilą powstania możliwości przełączenia ścieków do kanalizacji,
    - b) zakaz organizowania wysypisk śmieci oraz wylewisk nieczystości płynnych, składowisk odpadów miejskich i przemysłowych, zakładania mogilników środków ochrony roślin z wyłączeniem kompostowania odpadów z indywidualnych gospodarstw na ich terenie,

- c) zakaz wykonywania wierceń i odkrywek oraz wydobywania piasku i żwiru bez pozwolenia odpowiednich władz,
- 4) prowadzenie poza sezonem wegetacyjnym prac, które wymagają czasowego obniżenia zwierciadła wód gruntowych.
- 6. W celu ograniczenia uciążliwości drogi krajowej nr 61 plan ustala obowiązek:  
zastosowania w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości do poziomu dopuszczonego przepisami odrębnymi.

#### **§12.**

1. Plan ustala **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dotyczące:
  - 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej,
  - 2) maksymalnej intensywności zabudowy,
  - 3) maksymalnej powierzchni zabudowy,
  - 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - 5) nachylenia połaci dachowych.
2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1, określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### **§13.**

Plan ustala następujące warunki w zakresie **scalania i podziału istniejących działek**:

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.
2. Plan dopuszcza możliwość łączenia istniejących działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Plan dopuszcza możliwość dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
  - 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
4. Działki budowlane powstałe w wyniku połączenia istniejących działek, a następnie ich podziału muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Plan zachowuje dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu.

#### **§14.**

1. Plan ustala **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:
  - 1) obowiązek wyposażenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci, powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy:
    - a) wodociągową z urządzeniami p.poż.,
    - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

- c) gazową,
  - d) elektryczną,
  - e) telekomunikacyjną.
- 2) lokalizację podstawowych urządzeń liniowych, podziemnego i naziemnego uzbrojenia, niezbędnego dla obsługi terenów:
- a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnych z zachowaniem przepisów odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do przewodów w celu ich konserwacji,
  - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami wymienionymi w pkt. a i b, pod warunkiem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów,
- 3) obowiązek zachowania istniejących urządzeń naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę urządzeń w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych,
- 4) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące urządzenia i sieci oraz po przebudowie i rozbudowie sieci,
  - 2) istnienie lub oddanie do eksploatacji w przyległej do działki ulicy sieci wodociągowej nakłada obowiązek podłączenia do niej wszystkich zabudowanych działek budowlanych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych** plan ustala:
- 1) obowiązek podłączenia zabudowy do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
  - 2) zakaz wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych,
  - 3) odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejące urządzenia i sieci oraz po przebudowie i rozbudowie sieci,
  - 4) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków „Dębe” w Orzechowie, poprzez sukcesywnie rozbudowaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych,
  - 5) istnienie lub oddanie do eksploatacji w przyległej do działki ulicy sieci kanalizacyjnej nakłada obowiązek podłączenia do niej wszystkich zabudowanych działek budowlanych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:
- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy bezpośrednio do gruntu pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach działki budowlanej,
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych do odstożników i podczyszczalni zlokalizowanych na działce zgodnie z **przepisami** odrębnymi.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego (15 kV) i niskiego napięcia, docelowo kablowych,
  - 2) rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia, budowę nowych stacji transformatorowych oraz przebudowę urządzeń i sieci,
  - 3) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg:
    - a) linii energetycznych,
    - b) stacji trafo 15/0,4 kV na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:
- 1) ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% ). Kominki stanowią mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** do celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w gaz po rozbudowie gazowej sieci dystrybucyjnej i połączeniu jej z istniejącymi stacjami gazowymi,
  - 2) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń od strony drogi, otwieranych na zewnątrz; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
  - 3) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.
8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala:
- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
  - 2) gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników:
    - a) na odpady wymieszane, przeznaczone na składowisko,
    - b) surowce wtórne,
    - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
    - d) wydzielone odpady niebezpieczne.

### §15.

Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych** na obszarze obowiązywania planu.

1. Plan wyznacza południową linię rozgraniczającą ulicy Rybaki oraz zachodnią linię rozgraniczającą drogi krajowej nr 61.
2. Bezpośrednia obsługa dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS z drogi krajowej nr 61, a dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/MN z ul. Rybaki.
3. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m.
4. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach

budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny,
- 2) 2 miejsca postojowe/1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 3) 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 4) W przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

### **Rozdział 3** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

#### **§16.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) garaże, parkingi,
  - 2) obiekty małej architektury,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dla właściciela usług,
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna powierzchnia działki po podziale – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki – 25 m,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
  - 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej i mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym - razem o maksymalnej wysokości 12 m,
    - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 6 m.
5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 33° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
    - b) płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
- c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 4,
- 2) obowiązek spełnienia warunków z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

**§17.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń obsługi ruchu samochodowego - parking publiczny z zielenią towarzyszącą i izolacyjną.
- 2. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

**Rozdział 4  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§18.**

Tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt”, zatwierdzonego uchwałą Nr 167/XXXIV/2000 Rady Gminy Nieporęt z dnia 7 grudnia 2000r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 129, poz.1773 z dnia 27.06.2001r. w granicach niniejszego planu, o których mowa w §2.

**§19.**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości - 20 %.

**§20.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

**§21.**

Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§22.**

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Nieporęt

**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XV/114/2007  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 22 listopada 2007 r.**

**Informacja dotycząca uwag zgłoszonych do projektu „Zmian miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt”**

W terminie wskazanym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ogłoszeniu Wójta Gminy z dnia 21.08.2007r, do projektu „Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt” nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący  
Rady Gminy Nieporęt

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, ustalonych w „Zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt”**

1. W związku z uchwaleniem „Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **obszaru Zegrze – Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt**” ustalono przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz parkingów.
2. Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie nie stanowią zadań własnych Gminy i nie będą generowały kosztów dla Gminy Nieporęt, jako że:
  - 1) na terenach objętych planem nie przewiduje się budowy dróg publicznych,
  - 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Gmina nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

Przewodniczący  
Rady Gminy Nieporęt