

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-wschodniej części Osiedla Górki 2 w Nieporęcie, uchwalony w dniu 22 listopada 2007 r., uchwałą Nr XV/116/2007

UCHWAŁA NR XV/116/2007

RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 22 listopada 2007 roku

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-wschodniej części Osiedla Górki 2 w Nieporęcie.

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1, art.15 ust.1, 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15, art.20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr LI/33/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-wschodniej części Osiedla Górki 2 w Nieporęcie”, zmienionej uchwałą Nr LVIII/97/06 z dnia 14 września 2006r., Rada Gminy Nieporęt uchwała, co następuje:

§1.

Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-wschodniej części Osiedla Górki 2 w Nieporęcie”, 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 1998r., 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)rozstrzygnięcia 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.Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-wschodniej części Osiedla Górki 2 w Nieporęcie, obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: północna granica działki o nr ewidencyjnym 82/16, północna i wschodnia granica działki o nr ew. 82/9, północna i wschodnia granica działki o nr ew. 82/8, północna i wschodnia granica działki o nr ew. 90/6, wschodnia granica działek o nr ew. 90/4 i 95/10, wschodnia i południowa granica działki o nr ew. 95/9, południowa granica działki o nr ew. 98/18, wschodnia granica działek o nr ew. 98/7 i 98/16, południowa granica działek o nr ew. 98/16, 98/21, 98/20, 98/19, 98/14, 98/13, 98/12, 98/11, zachodnia granica działki o nr ew. 98/11, północna granica działek o nr ew. 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/19, 98/20, 98/21, południowa i zachodnia granica działki o nr ew. 95/12, zachodnia granica działek o nr ew. 90/9, 90/8, południowa granica działki o nr ew. 82/16.

2.Granice planu określone w załączniku do uchwały Nr LVIII/97/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 14 września 2006r. zmieniającej uchwałą Nr LI/33/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 30 marca 2006r., wyznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§3.

Ilekroć 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 niniejszą 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 nieruchomości 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)dostęp 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 zewnętrznych obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
- 14)powierzchni biologicznie czynnej - należy przez 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 najniższym 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 działalność usługową prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innej funkcji niż usługowa, 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.

Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego,
- 5) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody wodociągu północnego m. st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego,
- 6) 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 wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.

§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 terenach MN o maksymalnej powierzchni 1 m<sup>2</sup>, dotyczące działalności prowadzonych na tych terenach, postuluje się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.

§9.

Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

- 1) obowiązek lokalizowania ogrodzeń działek budowlanych w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, wyznaczonej na rysunku planu,
- 3) ogrodzenia frontowe działek muszą być ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 4) 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 sporządzenie 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 MN przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, jako tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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 chodnikach i ciągach pieszo-jezdnymi,
- 2) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek własnych poprzez odprowadzanie ich do gruntu, z zachowaniem ustaleń zawartych w uchwale w § 15 ust. 4 pkt 2 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej),
- 3) utrzymanie 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 mogiłników 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.

4. Plan ustala obowiązek:

- 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,
- 2) zachowania walorów środowiska przyrodniczego.

#### §12.

Plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Ochrona, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-66/1), w formie strefy ochrony konserwatorskiej – graficznie oznaczonej na rysunku planu, obejmująca:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

2. Na obszarze planu nie występują obecnie obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

#### §13.

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.

#### §14.

Plan ustala następujące warunki w zakresie scalenia i podziału istniejących działek:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń,
- 2) działki budowlane powstałe w wyniku połączenia istniejących działek, a następnie ich podziału muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### §15.

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,
- b) kanalizacji sanitarnej,
- c) gazową,
- d) elektryczną,
- e) telekomunikacyjną,

2) lokalizację podstawowych urządzeń liniowych, podziemnego i naziemnego uzbrojenia, niezbędnego dla obsługi terenów:

- a) w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnymi 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 z gminnej sieci wodociągowej,

2)podłączenie nowych odbiorców do sieci oraz dostawa wody następować będzie na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią,

3)do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

3.W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych plan ustala:

1)obsługę terenów przez istniejącą na obszarze sieć kanalizacji sanitarnej,

2)na terenach objętych siecią kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej wszystkich zabudowanych działek budowlanych,

3)na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej, do czasu wyposażenia ich w tę sieć, dopuszcza się kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na działkach, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków,

4)po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej wszystkich zabudowanych działek budowlanych i likwidacja zbiorników bezodpływowych,

5)lokalizację przepompowni przydomowych ustala się na terenach działek.

4.W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

1)na terenach objętych siecią kanalizacji deszczowej zakazuje się odprowadzania wód deszczowych z dachów obiektów usługowych i powierzchni utwardzonych do gruntu,

2)odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio do gruntu pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach działki budowlanej,

3)odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku i błota oraz substancji ropopochodnych, jeśli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone.

5.W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

1)zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,

2)budowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym skablowanie istniejących sieci napowietrznych) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,

3)możliwość lokalizacji:

a)stłupowych stacji trafo w liniach rozgraniczających dróg,

b)stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe,

4)szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

5)w strefach bezpieczeństwa, o których mowa w pkt 4), obowiązuje:

a)zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,

b)możliwość lokalizacji innych obiektów, niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,

c)zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,

d)nakaz przycinania drzew i krzewów,

6)w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu,

7)w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną, przebudowa istniejącej sieci może być zrealizowana przez właściciela sieci, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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% ).

Kominiki stanowić 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 z istniejącej sieci gazowej,

2)rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy,

3)budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,

4)lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń od strony drogi, otwieranych na zewnątrz; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,

5)lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,

6)gazociągi, które w wyniku poszerzenia ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnię na koszt inwestora przedsięwzięcia,

7)podczas prowadzenia prac budowlano-montażowych należy istniejące gazociągi zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i środki transportu,

8)wszelkie prace budowlano-montażowe wykonywane przy istniejących gazociągach oraz kolizje i przebudowy gazociągów należy uzgadniać z właścicielem sieci gazowej.

8.W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1)obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

2)możliwość przebiegu telefonicznych linii napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,

3)bezpśrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami uchwalonym przez Radę Gminy Nieporęt,
- 2) gromadzenie i segregację odpadów na posesjach, w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, w 4 typach oznaczonych pojemnikami:
  - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
  - b) surowce wtórne,
  - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
  - d) wydzielone odpady niebezpieczne.

§16.

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

1. Plan wyznacza fragmenty ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, będące kontynuacją dróg wyznaczonych w zmianie w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęcie zatwierdzonym uchwałą Nr 43/XXXIX/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 kwietnia 2001r.
2. Ciągi pieszo-jezdne, o których mowa w ust. 1, mają powiązanie z drogą publiczną – drogą wojewódzką nr 633 (ul. Jana Kazimierza).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPJ - 6,5 m,
  - 2) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KPJ, 3KPJ - 5 m,
  - 3) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KPJ - zmienna szerokość od 5 do 8 m.
4. 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.
5. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
  - 1) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
  - 2) 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 3) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§17.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) usługi nieuciążliwe, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 3) obiekty małej architektury.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacja transformatorowa, przepompownia ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy,
  - 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 – 20 m,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°,
    - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25%,
    - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
    - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
    - 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
      - a) mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym - razem o maksymalnej wysokości 12 m,
      - b) usługowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym - razem o maksymalnej wysokości 8 m,
      - c) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 6 m.
    - 7) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, na których występują, zgodnie z ewidencją gruntów, lasy dopuszcza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych budynków wyłącznie na warunkach określonych w wydanych zgodach na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
  5. Architektura:
    - 1) dachy:
      - a) dwuspadowe i wielospadowe o jednakowym dla głównych połaci dachowych nachyleniu od 33° do 45° dla budynków mieszkalnych, usługowych, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
      - b) zakazuje się sytuowania budynków z kalenicami, w których nie zbiegają się dwie połacie dachowe,
    - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - 3) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - 4) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
    - 5) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.
  6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
    - 1) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
    - 2) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącej zieleni leśnej.
    - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 5,
    - 4) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

Rozdział 4  
PRZEPISY KOŃCOWE

§18.

Tracą moc ustalenia zmian w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego osiedla Górki 2 w Nieporęcie, zatwierdzonego uchwałą Nr 43/XXXIX/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 kwietnia 2001r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 160, poz. 2360, z dnia 3.08 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/116/2007  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 22 listopada 2007 r.

Informacja dotycząca uwag zgłoszonych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-wschodniej części Osiedla Górki 2 w Nieporęcie”

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 „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-wschodniej części Osiedla Górki 2 w Nieporęcie” 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 „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północno-wschodniej części Osiedla Górki 2 w Nieporęciu”

- 1.W związku z uchwaleniem planu miejscowego zostaną wyznaczone nowe tereny inwestycyjne: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz komunikację – drogę wewnętrzną, a na pozostałej części obszaru objętego planem pozostanie las.
- 2.W konsekwencji uchwalenia planu powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy w postaci: realizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, ew. rozbudowy tych sieci oraz urządzenie fragmentu drogi wewnętrznej, nie stanowiącej drogi publicznej – gminnej.
- 3.Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym - zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy związanych z gospodarką przestrzenną należy m.in.:
  - 1)budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym – jezdní i chodników),
  - 2)budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej),
  - 3)oświetlenie ulic.
- 4.Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 2 niniejszego Załącznika (przyłącza do sieci infrastruktury technicznej oraz droga wewnętrzna), związane z zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie planu, nie stanowią inwestycji należących do zadań własnych gminy i nie będą generować kosztów po stronie gminy.
- 5.Budowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej (ew. jej rozbudowa), do której poprowadzone zostaną przyłącza, planowana jest do realizacji poza obszarem planu, a więc plan pośrednio wymusza potrzebę realizacji inwestycji poza jego zasięgiem. Budowa (ew. rozbudowa) tej sieci zostanie umieszczona w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy Nieporęt na kolejne lata.
- 6.Realizacja sieci wodociągowej planowana jest do końca 2010r., sieci kanalizacyjnej - do końca 2015r., pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli na wejście inwestycji w teren ich działek.
- 7.Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 221/XVIII/03 z dnia 17.12.2003r. w sprawie realizacji wodociągów gminnych budowa sieci wodociągowej, zmienionej uchwałą Nr IV/2/2007 z dnia 25.01.2007r., realizowana będzie ze środków pochodzących z budżetu gminy, dotacji celowych, pożyczek i kredytów oraz środków osób fizycznych i prawnych, które zadeklarują swój udział w finansowaniu budowy gminnej sieci wodociągowej. Przyłącza wodociągowe budowane będą na koszt właściciela nieruchomości.
- 8.Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr XII/76/2007 z dnia 20.09.2007r. w sprawie realizacji infrastruktury kanalizacyjnej w gminie Nieporęt i zasad dofinansowania budowy przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej budowa kanalizacji realizowana będzie we własnym zakresie, w ramach realizacji zadań własnych gminy obejmujących zbiorowe odprowadzanie ścieków. Finansowanie budowy sieci następuje z budżetu gminy, w tym z dochodów własnych gminy, dotacji celowych, pożyczek, kredytów, funduszy unijnych i innych źródeł. Gmina realizować będzie sieci kanalizacyjne w gruntach będących w jej posiadaniu. W wyjątkowych przypadkach sieci mogą być budowane na gruntach nie stanowiących jej własności.
- 9.Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego, na warunkach określonych przez zarządców sieci, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w “Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Nieporęt”, zatwierdzonych uchwałą Rady Gminy Nr XXXVI/34/05 z dnia 28.04.2005r.
- 10.Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: przepisami ustawy o samorządzie gminnym, prawa budowlanego, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

Przewodniczący  
Rady Gminy Nieporęt

## ▼ ZAŁĄCZNIKI

Załącznik graficzny

Data : 2019-02-05 09:18:17    Rozmiar : 2.32M    Format : jpg

## ▼ METRYKA

Liczba odwiedzin:	3704
Podmiot udostępniający informację:	Urząd
Osoba wprowadzająca informację:	Adam Podemski
Osoba odpowiedzialna za informację:	Adam Podemski
Czas wytworzenia:	2008-05-07 09:17:00
Czas publikacji:	2008-05-07 09:17:00
Data przeniesienia do archiwum:	Brak danych