

UCHWAŁA NR XXXII/141/2008
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 30 grudnia 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1, art.15 ust.1, 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, 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 IX/64/2007 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego”, Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego, 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 Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego, obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy – północna granica działki o nr ewidencyjnym 22/4 oraz brzeg Jeziora Zegrzyńskiego,
 - 2) od wschodu - brzeg Jeziora Zegrzyńskiego i Kanału Żerańskiego (Królewskiego),
 - 3) od południa – teren kolejowy,
 - 4) od zachodu – granica lasów państwowych.
2. Granice planu, o których mowa w ust. 1, określono na załączniku do uchwały Nr IX/64/2007 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2007 r. oraz wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§3.

1. 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) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi oraz inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu,
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
- 10) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie murów tych budynków,
- 11) **intensywności zabudowy działki budowlanej** – 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,
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tą ścianę schodów, okapów, otwartych tarasów oraz balkonów), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu,
- 14) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której jest obowiązek lokalizacji budynków, tzn. jeżeli co najmniej 50% powierzchni zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tą ścianę schodów, okapów, otwartych tarasów oraz balkonów) pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy,
- 15) **budynku mieszkalnym jednorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i jednego użytkowego,
- 16) **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,
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 18) **strefie bezpieczeństwa dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia** - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony podstawowymi (minimalnymi) odległościami gazociągu od obiektów terenowych,
- 19) **strefie bezpieczeństwa dla linii napowietrznej 15 kV** - należy przez to rozumieć pas terenu w otoczeniu linii, który ze względów eksploatacyjnych linii i bezpiecznej pracy w pobliżu czynnej linii elektroenergetycznej wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu,
- 20) **akcencie plastycznym** - należy przez to rozumieć charakterystyczny element wyróżniający się w przestrzeni formą, kolorem, będący samodzielnym obiektem budowlanym, np. obiektem małej architektury lub fragmentem budynku, budowli,
- 21) **dominancie wysokościowej** - należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub część budynku, budowli, która może mieć wysokość większą niż wysokość maksymalna dla całego terenu lub całego obszaru objętego planem,
- 22) **dominancie znaczeniowej** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się funkcją, znaczeniem w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu lub

obszaru planu, np. obiektu celu publicznego,

23) **osi widokowej** - należy przez to rozumieć wyobraźną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu, w tym elementy znajdujące się poza obszarem planu (np. elementy krajobrazu).

2. Definicje pozostałych pojęć, nie wymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§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 lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 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 ustala 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 planem lub braku potrzeby ich określenia, dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§6.

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) przeznaczenie terenów.
2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
 - 1) strefa ochrony konserwatorskiej,
 - 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 3) strefa ochrony urbanistycznej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 4) strefa ochrony sanitarnej pośredniej od ujęcia wody Wodociągu Północnego m. st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego,
 - 5) strefa od linii brzegowej wód powierzchniowych z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych,
 - 6) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 wraz ze strefą bezpieczeństwa – 15 m z obu stron gazociągu.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 **ZAKRES USTALEŃ PLANU**

§7.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **U/MN**,
- 3) tereny usług turystyki i rekreacji, oznaczone symbolem **UT**,
- 4) tereny usług turystyki i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **UT/ZP**,
- 5) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone symbolem **KS**,
- 6) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, oznaczone symbolem **ZP/US**,
- 7) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
- 8) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**,
- 9) tereny infrastruktury technicznej gazowniczej, oznaczone symbolem **G**,
- 10) tereny placów, oznaczone symbolem **KX**,
- 11) tereny drogi głównej, oznaczone symbolem **KDG**,
- 12) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**,
- 13) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **KDL**,
- 14) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **KDD**,
- 15) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami **KPJ**,
- 16) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KP**.

§8.

Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

1. Obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej i obowiązującej 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, z wyjątkiem obiektów na terenach oznaczonych symbolem **KS**.
4. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów na całym obszarze planu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **ZP/US**, **UT**, **UT/ZP**, w granicach których można sytuować tymczasowe nietrwale związane z gruntem obiekty usługowe służące gastronomii, rozrywce, turystyce i sportowi.
5. Zakaz lokalizowania nowych obiektów i urządzeń telefonii komórkowej oraz masztów antenowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **1ZL**.
6. Zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym oraz tablice gminnego systemu informacyjnego (nazwy ulic, numery posesji).
7. Dopuszcza się tablice reklamowe usytuowane wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni:
 - 1) 1 m² na terenach oznaczonych symbolem **MN**,
 - 2) 3 m² na terenach oznaczonych symbolem **UT**, **UT/ZP**, **U/MN**, **KS**.
8. Zakaz rozmieszczania tablic reklamowych na terenach: **ZP/US**, **ZL**, **WS**, **G**, **KX**.

§9.

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

1. Obowiązek lokalizowania ogrodzeń działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg.
2. Obowiązek wycofania o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m.
3. Dla ogrodzeń frontowych (od strony drogi) ustala się:
 - 1) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitu wynosi min. 50%,
 - 2) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m,
 - 3) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8 m,
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
4. Dla ogrodzeń bocznych (między działkami budowlanymi) ustala się:
 - 1) możliwość stosowania ogrodzeń ażurowych lub pełnych identycznych lub nawiązujących do ogrodzeń frontowych,
 - 2) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m,
 - 3) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8 m,
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§10.

Plan ustala **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

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 jest wymagane z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - 3) 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. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **UT, UT/ZP, KS** dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze planu uciążliwość od prowadzonej działalności usługowej nie powinna wykroczać poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.
4. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) tereny **MN** przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - 2) tereny **U/MN**, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - 3) tereny **ZP/US, UT/ZP, UT** przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
5. Z uwagi na to, że obszar objęty niniejszym planem miejscowym znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej dla Ujęcia Północnego plan ustala utrzymanie zapisów wynikających z decyzji zatwierdzającej ustanowienie tej strefy.
6. Na terenach znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej WOCHK obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących tego obszaru.
7. 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) prowadzenia na terenach lasów gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi,
 - 3) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni.

§11.

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

1. Ochrona zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 52-66/3, 4, 5, 6, 66, 67, 68, 70, 71), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolami: 52-66/3, 52-66/4, 52-66/5, 52-66/6, 52-66/66, 52-66/67, 52-66/68, 52-66/70,71, 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 wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopaliny, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
 - 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
2. Ochrona figury św. Jana znajdującej się na terenie ZP/US, oznaczonej jako akcent plastyczny, polegająca na:
 - 1) zapewnieniu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających zachowanie obiektu,
 - 2) zapobieganiu zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości obiektu, niszczenie lub jego kradzież,
 - 3) zabezpieczeniu i utrzymaniu obiektu oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
 - 4) umożliwienie właściwej ekspozycji obiektu.
3. Na obszarze planu nie występują obecnie obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

§12.

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

§13.

Plan ustala **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Plan ustala szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) obowiązek zastosowania dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału parametrów zgodnych z ustaleniami zapisanymi w „USTALENIACH SZCZEGÓŁOWYCH DLA TERENÓW” (rozdział 3 niniejszej uchwały),
 - 2) obowiązek zapewnienia dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału dostępu do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§14.

Plan ustala **zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów** - do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

§15.

1. Plan ustala **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:
 - 1) obowiązek wyposażenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
 - 2) możliwość wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów, w tym sieć gazową i kanalizację deszczową w oparciu o obowiązujące przepisy, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich,
 - 3) obowiązek zachowania istniejących urządzeń i sieci naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy,
 - 4) lokalizację nowych odcinków sieci w liniach rozgraniczających dróg, za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi; lokalizacja poza pasami drogowymi możliwa jest za zgodą właściciela terenu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
 - 5) w zagospodarowaniu terenów UT uwzględnić należy niezbędne dla obsługi tych terenów sieci infrastruktury technicznej i urządzenia z nimi związane (stacje transformatorowe, urządzenia telekomunikacyjne, zbiorniki wody, hydrofornie, separatory zanieczyszczeń, przepompownie ścieków i inne),
 - 6) do wszystkich urządzeń i sieci przebiegających poza terenami publicznymi należy zapewnić dostęp właściwych służb dla wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe plan ustala:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w wodę jest istniejący wodociąg Ø 300 mm w ul. Zegrzyńskiej, zasilany z ujęcia „Stanisławów – Nieporęt”,
 - 2) rozbudowa sieci w układach wielopięsieniowych, z uwzględnieniem wymogów dotyczących p.pożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym lokalizacji hydrantów p.poż,
 - 3) podłączenie odbiorców do sieci i dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza według warunków określanych przez zarządzającego siecią.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych** plan ustala:
 - 1) rozdzielczy system kanalizacji,
 - 2) podstawowym odbiornikiem ścieków komunalnych (bytowych i przemysłowych) - kolektor sanitarny B1 w ul. Zegrzyńskiej i oczyszczalnia ścieków w Orzechowie,
 - 3) obowiązek wyposażenia w sieć kanałów sanitarnych wszystkich terenów zabudowanych i wyznaczonych do zabudowy; w terenach położonych poza możliwością skanalizowania grawitacyjnego dopuszcza się lokalne przepompownie ścieków lub kanalizację ciśnieniową,
 - 4) podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w odrębnych przepisach,
 - 5) podłączenie użytkowników do sieci według warunków określanych przez zarządzającego siecią,
 - 6) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 7) do czasu wyposażenia wszystkich terenów w sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków; niezwłocznie po wybudowaniu w ulicy kanału sanitarnego właściciele mają obowiązek podłączenia posesji do sieci i likwidacji zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:
 - 1) odbiornikami wód opadowych są Jezioro Zegrzyńskie i Kanał Żerański (Królewski) oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,

- 2) wody opadowe z głównych tras komunikacyjnych, parkingów, terenów usługowych UT oraz przystani wodnej mogą być odprowadzane do odbiorników poprzez indywidualne lub lokalne układy sieci kanalizacji deszczowej; na warunkach określonych przez zarządzającego odbiornikiem,
 - 3) wody opadowe z dachów budynków i „umownie czystych” terenów o funkcji mieszkaniowej powinny być odprowadzane na nieutwardzony teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu; w przypadku niedostatecznie chłonnej powierzchni biologicznej działki zapewnić należy retencję wód w zbiornikach lokalizowanych w granicach działek,
 - 4) odwodnienie ulic i ciągów pieszo-jezdnym przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: studnie chłonne i drenaż,
 - 5) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia muszą zabezpieczać czystość wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, przystani wodnej i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i substancji ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach oczyszczających lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów,
 - 6) zakaz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających znajdujących się poza granicami planu, w bezpośrednim jego sąsiedztwie.
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) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci,
 - 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
 - 4) możliwość przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - 6) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg,
 - 7) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 8) w strefach bezpieczeństwa, o których mowa w pkt 7, 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,
 - 9) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu zgodnie z przeznaczeniem danego terenu,
 - 10) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną, przebudowa istniejącej sieci może być zrealizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią według przepisów odrębnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, tj. energii elektrycznej, gazu przewodowego lub z butli, oleju opałowego niskosiarkowego.
 - 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia po jej rozbudowie,
 - 2) rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci gazowej kolidującej z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy, zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - 3) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń od strony drogi, otwieranych na zewnątrz; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
 - 4) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
 - 5) dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa, o ile spełnione zostaną kryteria ekonomicznej opłacalności dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.
8. Dla **gazociągów wysokiego ciśnienia** plan ustala:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 15 m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
 - 2) możliwość nasadzeń drzew i krzewów w odległości minimum 2 m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
 - 3) możliwość lokalizacji ogrodzeń w odległości 4 m od ścianki zewnętrznej gazociągu.
9. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg,
 - 2) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych,
 - 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.
10. 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 pojemników:
 - 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, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią droga wojewódzka nr 631 – ul. Zegrzyńska, oznaczona symbolem 1KDG (droga główna) oraz droga wojewódzka nr 633 – ul. Jana Kazimierza, oznaczona symbolem 2KDZ (droga zbiorcza).
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi lokalne, drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze, oznaczone symbolami:
 - 1) KDL – droga lokalna,
 - 2) KDD – droga dojazdowa,
 - 3) KPJ – ciąg pieszo-jezdny,
 - 4) KP – ciąg pieszy.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi głównej, oznaczonej symbolem **1KDG**: od 30 m do 46 m, z przewężeniem na moście nad Kanałem Zegrze – Żerań,
 - 2) dla drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **2KDZ**: 22 m, z poszerzeniem do 60 m przy wlocie na skrzyżowanie z drogą 1KDG,

- 3) dla drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **3KDL**: 56,5 m,
 - 4) dla drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **4KDL**: 20 m,
 - 5) dla drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **5KDL**: 25,5 m,
 - 6) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **6KDD**: 25,5 m,
 - 7) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **7KDD**: od 36 m do 51 m,
 - 8) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **8KDD**: 12 m, z poszerzeniem do 29 m wzdłuż parkingu,
 - 9) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **9KDD**: 12 m,
 - 10) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **10KDD**: 12 m,
 - 11) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **11KDD**: 12 m,
 - 12) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **12KDD**: od 10 m do 35 m,
 - 13) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **13KDD**: od 12 m do 15 m,
 - 14) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **14KDD**: 10 m,
 - 15) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **15KDD**: 12 m,
 - 16) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **16KDD**: 11 m,
 - 17) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **17KDD**: 10 m,
 - 18) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **18KDD**: 10 m,
 - 19) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **19KDD**: 10 m,
 - 20) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **20KDD**: od 10 m do 11 m,
 - 21) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **21KDD**: 10 m,
 - 22) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **22KDD**: 10 m,
 - 23) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **23KDD**: od 11 m do 14 m,
 - 24) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **24KPJ**: 5 m,
 - 25) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **25KPJ**: 10 m,
 - 26) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **26KPJ**: 5 m,
 - 27) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **27KPJ**: 5 m,
 - 28) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **28KPJ**: 5 m,
 - 29) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **29KPJ**: 7 m,
 - 30) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **30KPJ**: 7 m,
 - 31) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **31KPJ**: 5 m,
 - 32) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **32KPJ**: 10 m,
 - 33) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **33KPJ**: 5 m,
 - 34) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **34KPJ**: od 8 m do 10 m, z miejscowym poszerzeniem do 17,5 m,
 - 35) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **35KPJ**: 6 m,
 - 36) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **36KP**: 4 m.
 - 37) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **37KP**: 5 m, z miejscowym poszerzeniem do 8 m,
 - 38) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **38KP**: od 10 m do 17 m,
 - 39) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **39KP**: od 10 m do 11 m.
4. Możliwość obsługi działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
 - 1) 6 m - dla obsługi do 3 działek,
 - 2) 8 m - dla obsługi powyżej 3 działek.
 5. Dla dróg wewnętrznych nieprzelotowych, o których mowa w ust 4, służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
 6. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - 1) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami: MN, U/MN,
 - 2) 1 miejsce postojowe/30 m² powierzchni użytkowej usług dla terenów oznaczonych symbolami: MN, U/MN, UT, UT/ZP,
 - 3) dla działek budowlanych znajdujących się na terenach o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca

postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

7. Zagospodarowanie przestrzeni dróg, ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych polegające na:
 - 1) kształtowaniu nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 2) zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników i miejsc postojowych,
 - b) obiektów małej architektury (latarnie, kosze, ławki, itp.),
 - c) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.),
 - 3) możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdných:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) miejsc parkingowych ogólnodostępnych,
 - e) przystanków komunikacji zbiorowej,
 - f) urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.
8. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące:
 - 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w § 8,
 - 2) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w § 10,
 - 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w § 11,
 - 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawarte w § 14,
 - 5) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 15.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§17.

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami od **1MN** do **20MN**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (jeden budynek mieszkalny na działce) z obiektami, funkcjami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) garażami, jako wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojącymi,
 - 2) budynkami gospodarczymi wolnostojącymi lub pomieszczeniami gospodarczymi wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego,
 - 3) usługami nieuciążliwymi związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), jako wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego,
 - 4) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość krótszego boku działki budowlanej: 18 m,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30% ,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60%,
 - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 10 m - 2 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
 - b) gospodarczej i garaży – 6 m - 1 kondygnacja naziemna,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
 - 6) geometria dachów:

- a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych,
- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
- 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
 - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
- 3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) zakaz zabudowy dla terenu 20MN, ze względu na położenie całego terenu w 12 m strefie ochronnej od lasu,
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy oraz rozbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 2,
 - 3) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV 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,
 - 4) dla działek znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami 1MN oraz 17 MN, przez które przebiega gazociąg średniego ciśnienia realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie tego gazociągu wymaga opinii zakładu gazowniczego,
 - 5) na terenach, przez które przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 15 m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
 - b) możliwość nasadzeń drzew i krzewów w odległości minimum 2 m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
 - c) możliwość lokalizacji ogrodzeń w odległości 4 m od ścianki zewnętrznej gazociągu,
 - 6) dla działek znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 18MN położonych w sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym.
 - 7) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
 - d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
 - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
 - g) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
 - i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w § 16 ust 4, 5, 6 oraz 7.

§18.

Dla terenów **zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami od **1U/MN** do **4U/MN**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) parkingami,
 - 2) obiektami małej architektury,
 - 3) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (jeden budynek mieszkalny na działce) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) garażami, jako wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojącymi,
 - 2) budynkami gospodarczymi wolnostojącymi lub pomieszczeniami gospodarczymi wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość krótszego boku działki budowlanej: 30 m,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30% ,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%,
 - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) usługowej i mieszkaniowej – 10 m - 2 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
 - b) gospodarczej i garaży – 6 m - 1 kondygnacja naziemna,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
 - 6) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
 - 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
 - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
4. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy oraz rozbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 3,
 - 2) zakaz realizacji przeznaczenia dopuszczalnego bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - 3) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV 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,
- 4) dla działek znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami 2U/MN oraz 4U/MN, przez które przebiega gazociąg średniego ciśnienia realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie tego gazociągu wymaga opinii zakładu gazowniczego,
- 5) dla działek znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami 3U/MN i 4U/MN, położonych w sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej, obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym,
- 6) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
 - d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w §11,
 - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
 - g) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
 - i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 16 ust 4, 5, 6 oraz 7.

§19.

Dla terenów **usług turystyki i rekreacji**, oznaczonych symbolami od 1UT do 13UT, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) terenowymi obiektami sportowymi,
 - 2) placami zabaw,
 - 3) parkingami,
 - 4) pomieszczeniami gospodarczymi oraz garażami, jako wbudowanymi w bryłę budynku usługowego,
 - 5) obiektami małej architektury,
 - 6) tymczasowymi nietrwale związanymi z gruntem obiektami usługowymi, służącymi gastronomii, rozrywce, turystyce i sportowi,
 - 7) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość krótszego boku działki: 40 m,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
 - a) 60% dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT,
 - b) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: 3UT, 4UT, 7UT, 8UT, 10UT, 11UT,
 - c) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: 5UT, 6UT, 9UT, 12UT, 13UT, ze względu na występujące na tym terenie stanowisko archeologiczne 52-66/5,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) 1,3 dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT,
 - b) 1 dla terenów oznaczonych symbolami: 3UT, 4UT, 7UT, 8UT, 10UT, 11UT,
 - c) 0,7 dla terenów oznaczonych symbolami: 5UT, 6UT, 9UT, 12UT, 13UT, ze względu na występujące na tym terenie stanowisko archeologiczne 52-66/5,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 7UT, 8UT, 10UT, 11UT,
 - b) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: 5UT, 6UT, 9UT, 12UT, 13UT, ze względu na występujące na tych terenach stanowisko archeologiczne 52-66/5,
 - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:

- a) usługowej – 15 m - 3 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
 - b) dla terenu 10UT i 11UT możliwość lokalizacji przy skrzyżowaniu dróg 1KDG i 3KDL dominanty wysokościowej o nieprzekraczalnej wysokości 18 m – 4 kondygnacje, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym, o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 12 m x 12 m,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego lub gonty drewniane w naturalnej barwie drewna z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
 - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.

3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy oraz rozbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 2,
- 2) zakaz lokalizacji wzdłuż obowiązujących linii zabudowy budynków parterowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, oprócz obiektów małej architektury.
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 12UT i 13UT obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w strefie od linii brzegowej wód powierzchniowych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego cennego drzewostanu,
 - c) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej,
 - d) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
 - e) obowiązek ochrony wód przed zanieczyszczeniem,
- 4) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
 - d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
 - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
 - g) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
 - i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w § 16 ust 4, 5, 6 oraz 7.

§20.

Dla terenu **usług turystyki i rekreacji w zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1UT/ZP**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i rekreacji w zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) terenowymi obiektami sportowymi,
 - 2) placami zabaw,
 - 3) parkingami,
 - 4) pomieszczeniami gospodarczymi oraz garażami, jako wbudowanymi w bryłę budynku usługowego,
 - 5) obiektami małej architektury,
 - 6) tymczasowymi nietrwale związanymi z gruntem obiektami usługowymi służącymi gastronomii, rozrywce, turystyce i sportowi,
 - 7) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość krótszego boku działki budowlanej: 30 m,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%,
 - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) usługowej – 15 m - 3 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
 - b) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego lub gonty drewniane w naturalnej barwie drewna z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
 - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy oraz rozbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 2,
 - 2) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego cennego drzewostanu leśnego oraz walorów przyrodniczych w możliwie nienaruszonej formie,
 - 3) zakaz niszczenia wydm, w tym rozkopywania i plantowania oraz lokalizacji obiektów budowlanych na terenach wydm wskazanych na rysunku planu,
 - 4) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV 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,
- 5) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
- a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
 - d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
 - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
 - g) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
 - i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w § 16, ust 4, 5, 6 oraz 7.

§21.

Dla terenów **obsługi komunikacji samochodowej**, oznaczonych symbolami od **1KS** do **2KS**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji samochodowej (stacja paliw, parkingi naziemne, podziemne lub wielopoziomowe) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) obiektami handlowymi,
 - 2) obiektami małej architektury,
 - 3) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość krótszego boku działki budowlanej: 40 m,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%,
 - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy: 10 m - 2 kondygnacje naziemne,
 - 6) geometria dachów: dachy płaskie, pochyłe jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub oparte na łuku,
 - 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji, ogrodzeń oraz elementów wyposażenia stacji paliw:
 - a) dachy płaskie – materiał i kolorystyka - bez ograniczeń, z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) dachy pochyłe – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - c) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych, kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę w barwach naturalnych oraz okładziny z blachy i tworzyw sztucznych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;

- zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
- d) ogrodzenia frontowe – formą, materiałem i kolorystyką nawiązujące do zabudowy,
- e) elementy wyposażenia stacji paliw, takie jak dystrybutory paliw, zadaszenie dystrybutorów, nośniki reklamowe i informacyjne, itp. - materiał i kolorystyka - bez ograniczeń, ale z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich elementów zlokalizowanych na działce.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV 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,
 - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
 - d) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
 - e) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
 - f) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
 - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w § 16 ust 4, 5, 6 oraz 7.

§22.

Dla terenów **zieleni urządzonej z dopuszczeniem terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych**, oznaczonych symbolami **1ZP/US** i **2ZP/US**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej, teren plaży.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne,
 - 2) place zabaw,
 - 3) obiekty małej architektury,
 - 4) ścieżki pieszo-rowerowe,
 - 5) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zagospodarowanie obszaru oznaczonego symbolem 1ZP/US oraz 2ZP/US w formie przestrzeni ogólnodostępnej,
 - 2) obowiązek kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 3) obowiązek zharmonizowania kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników i placów,
 - b) obiektów małej architektury (latarnie, kosze, ławki, itp.),
 - 4) zakaz grodzenia działek,
 - 5) zakaz lokalizowania budynków,
 - 6) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w strefie od linii brzegowej wód powierzchniowych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych,

- 7) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego cennego drzewostanu,
- 8) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej,
- 9) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
- 10) obowiązek ochrony wód przed zanieczyszczeniem,
- 11) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
 - b) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
 - c) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
 - d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
 - e) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15.

§23.

Dla terenu **lasów**, oznaczonego symbolem **1ZL**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) ścieżki pieszo-rowerowe,
 - 2) obiekty małej architektury,
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) zakaz lokalizowania budynków,
 - 2) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zachowanie leśnego charakteru terenu,
 - 3) zakaz niszczenia wydm, w tym rozkopywania i plantowania,
 - 4) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązują:
 - a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - b) nakaz przycinania drzew i krzewów,
 - 5) na terenach, przez które przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 obowiązują:
 - a) możliwość nasadzeń drzew i krzewów w odległości minimum 2 m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
 - b) możliwość lokalizacji ogrodzeń w odległości 4 m od ścianki zewnętrznej gazociągu,
 - 6) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
 - d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
 - e) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
 - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15.

§24.

Dla terenów **wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolami od **1WS** do **3WS**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe:
 - 1) 1WS, 2WS – Jezioro Zegrzyńskie,
 - 2) 3WS – Kanał Żerański (Królewski).
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) dla terenu 1WS:
 - a) kąpielisko,

- b) molo z możliwością cumowania łodzi niemotorowych,
- c) kładka pieszo-rowerowa,
- 2) dla terenu 2WS: kładka pieszo-rowerowa.
- 3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) dla terenu 2WS ustala się zachowanie istniejącego portu wodnego z możliwością remontu i przebudowy,
 - 2) dla terenu 3 WS ustala się utrzymanie szlaku żeglownego,
 - 3) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego:
 - a) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych,
 - b) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej, z wyjątkiem terenu 3WS - Kanał Żerański (Królewski), gdzie dopuszcza się usuwanie roślinności wodnej i nabrzeżnej konieczne do utrzymania funkcji żeglugowej kanału,
 - c) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
 - d) ochrona wód przed zanieczyszczeniem,
 - 4) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10.

§25.

Dla terenu **infrastruktury technicznej gazowniczej**, oznaczonego symbolem **1G**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna gazownicza.
2. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachowanie istniejącej stacji redukcyjnej gazu z możliwością remontu, przebudowy, wymiany.

§26.

Dla terenów **placów**, oznaczonych symbolami od **1KX** do **4KX**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: plac do ruchu pieszego o charakterze ogólnodostępnym,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) obiekty małej architektury,
 - 2) elementy zieleni urządzonej: klomby, donice, itp.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) zagospodarowanie obszaru oznaczonego symbolem 1KX, 2KX, 3KX, 4KX w formie przestrzeni ogólnodostępnej,
 - 2) zakaz grodzenia działek,
 - 3) zakaz budowy parkingów dla terenu 1KX, 2KX, 3KX,
 - 4) możliwość wydzielenia miejsc parkingowych dla terenu 4KX,
 - 5) zakaz lokalizowania budynków,
 - 6) obowiązek kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 7) obowiązek zharmonizowania kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności placów, chodników i miejsc postojowych,
 - b) obiektów małej architektury (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - 8) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
 - b) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
 - c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
 - d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
 - e) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§27.

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia: „Zmiany w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Żegrzyńskiego w gm. Nieporęt”, zatwierdzonej uchwałą Nr 73/XLI/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 czerwca 2001 r. i opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 187 poz. 3116 z dnia 8 września 2001r., „Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt – część II” zatwierdzonych uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 kwietnia 2004 r. i opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 153, poz. 3892 z dnia 24.06.2004r. oraz „Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego – część III b”, zatwierdzonych uchwałą Nr LV/81/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29.06.2006r. i opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 186, poz. 7156 z dnia 15.09.2006r.

§28.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN, U/MN, UT, UT/ZP, KS.

§29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§30.

Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§31.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Nieporęt