

**UCHWAŁA NR IV/12/2011  
RADY GMINY NIEPORĘT**

z dnia 27 stycznia 2011 r.

**w sprawie: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11  
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 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, ze zm.), oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), w wykonaniu uchwały Nr XXXIV/37/2009 Rady Gminy Nieporęt z dnia 26 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11 w Nieporęcie”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” zatwierdzonym uchwałą nr 98/LVIII/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 17 czerwca 1998 r., Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11 w Nieporęcie” składający się z:

1. Tekstu planu.
2. Rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będącego jej integralną częścią.
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 terenu działki ewid. nr 113/11 w Nieporęcie obejmuje obszar działki ewidencyjnej nr 113/11, położonej w Nieporęcie, gmina Nieporęt.
2. Granice planu określa załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/37/2009 Rady Gminy Nieporęt z dnia 26 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11 w Nieporęcie”. Granice planu wyznaczone są na rysunku planu.

**Rozdział 1.**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3.**

Celem planu jest umożliwienie rozbudowy istniejących budynków użyteczności publicznej przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych.

**§ 4.**

Ilekoć w dalszych ustaleniach planu jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, stanowiące przepisy gminne,
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
3. **obszarze obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar, którego granice określono w § 2,
4. **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu,
6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
7. **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ścian tych budynków,
8. **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian, wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
9. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tą ścianę okapów, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynków, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu,
11. **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą dóbr materialnych,
12. **strefie bezpieczeństwa dla linii napowietrznej 15kV** - 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,
13. definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

## § 5.

Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 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. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
6. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
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.

## § 6.

Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania lub braku potrzeby ich określenia, dotyczących:

1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
2. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## § 7.

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) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony sanitarnej pośredniej od ujęcia wody wodociągu północnego m. st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 i 2 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. ZAKRES USTALEŃ PLANU**

## § 8.

Na obszarze objętym granicami planu ustala się jako podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, oznaczone symbolami U .

## § 9.

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

1. Obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Obowiązek zachowania dla wszystkich budynków podobnych parametrów w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz ujednoliconej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.
3. Zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń.
4. Zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy w granicach terenu budowy na czas określony w pozwoleniu na budowę.
5. Możliwość lokalizacji reklam usytuowanych wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup>.

## § 10.

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

1. W przypadku lokalizowania ogrodzeń, obowiązek sytuowania ich w liniach rozgraniczających dróg.
2. Dla ogrodzeń frontowych (od strony drogi) ustala się:
  - 1) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitu wynosi min. 30%,
  - 2) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m,
  - 3) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 2 m,
  - 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

3. 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 2 m,
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

### § 11.

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, 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. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, teren oznaczony symbolem **2U** (na którym dopuszcza się sytuowanie lokali mieszkalnych), podlegający ochronie akustycznej, dla którego 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 sanitarnej pośredniej od ujęcia wody Wodociągu Północnego m. st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego, plan ustala utrzymanie zapisów wynikających z decyzji zatwierdzającej ustanowienie tej strefy.

4. Plan ustala obowiązki:

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

### § 12.

1. Plan ustala **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy,
- 3) maksymalną intensywność zabudowy,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy,
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną,
- 6) nachylenie 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 **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** :

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Połączenia i podziały należy przeprowadzać procedurą przewidzianą w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Nieruchomości powstałe w wyniku scalenia istniejących działek, a następnie ich podziału, muszą mieć:
  - 1) parametry zgodne z ustaleniami zapisanymi w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały),
  - 2) zapewniony dostęp 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.
4. Plan ustala zachowanie dotychczasowych podziałów na działki budowlane, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

#### § 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 terenu objętego planem w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, zasilane z systemów zbiorowych,
  - 2) możliwość wyposażania terenu w sieci innych mediów technicznych, w tym sieć gazową i kanalizację deszczową,
  - 3) zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z planowaną zabudową, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy,
  - 4) zasadę realizacji sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 i 2 w drogach, z następującymi zastrzeżeniami:
    - a) wzajemne usytuowanie sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych powinno spełniać warunki określone w odrębnych przepisach,
    - b) dopuszcza się lokalizację sieci poza drogą, w pasach terenów ograniczonych linią zabudowy i linią rozgraniczającą dróg, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
    - c) na całym obszarze dopuszczalne jest lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania odpowiednim terenem na ten cel,
    - d) do wszystkich urządzeń i sieci należy zapewnić dostęp właściwym służbom dla wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe plan ustala:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
  - 2) podłączenie nowych odbiorców do sieci następować będzie na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych** plan ustala:
  - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji obrzeża Jeziora Zegrzyńskiego do oczyszczalni ścieków „Dębe” w Orzechowie,
  - 2) podczyszczanie ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w odrębnych przepisach,

- 3) podłączenie użytkowników do sieci według warunków określanych przez zarządzającego siecią,
  - 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala obowiązek odprowadzania wód deszczowych z dachów obiektów i powierzchni utwardzonych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:
- 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego napięcia (15 kV) i niskiego napięcia 0,4 kV,
  - 2) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
  - 3) 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,
  - 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącą siecią elektroenergetyczną, przebudowa może być zrealizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci 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. energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy.
  - 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej Ø 80 mm niskiego podwyższonego ciśnienia,
  - 2) rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci gazowej kolidującej z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy, zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
  - 3) lokalizację szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
  - 4) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
  - 5) zapewnienie dostępu do urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek w celu wykonania bieżących konserwacji i napraw,
  - 6) zabezpieczenie istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg,
  - 7) dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile spełnione zostaną kryteria ekonomicznej opłacalności dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.
8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
  - 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony ludności w sytuacjach szczególnych.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala:
- 1) gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami w gminie Nieporęt, w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia - w czterech typach oznaczonych pojemnikami:
    - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
    - b) surowce wtórne,
    - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,

- d) wydzielone odpady niebezpieczne.
- 2) wywóz odpadów na wysypisko, na podstawie stosownych umów.

## § 16.

Plan ustala **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

1. Plan nie ustala zasad budowy nowych dróg.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące drogi znajdujące się poza jego granicami.
  - 1) pośrednio - droga wojewódzka nr 633 – ul. Jana Kazimierza,
  - 2) bezpośrednio:
    - a) droga gminna – ul. Podleśna,
    - b) droga wewnętrzna.
3. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe/30 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego,
  - b) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny.

## Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

### § 17.

Dla terenu **zabudowy usługowej o charakterze publicznym** , oznaczonego symbolem **1U** , plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa usługowa o charakterze publicznym.
2. Przeznaczenie dopuszczalne :
  - 1) garaże, pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku usługowym lub jako obiekty wolnostojące,
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) miejsca postojowe, drogi wewnętrzne.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) plan nie ustala zasad podziału nieruchomości,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,
  - 3) maksymalna intensywność działki budowlanej: 1,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%,
  - 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
    - a) usługowej – 10 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b) gospodarczej i garaży – 6 m - jedna kondygnacja nadziemna,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dla budynków usługowych - dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° ,
    - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych - dachy płaskie lub dachy strome jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° ,
    - c) w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.
  - 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:
    - a) dachy płaskie – bez ograniczeń,

- b) dachy strome - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka lub inne pokrycia dachowe imitujące dachówkę 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 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,
- d) 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) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
  - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
  - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
  - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
  - 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.

**§ 18.**

Dla terenu **zabudowy usługowej o charakterze publicznym**, oznaczonego symbolem **2U**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o charakterze publicznym.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) lokale mieszkalne usytuowane w budynku usługowym,
- 2) garaże, pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku usługowym lub jako obiekty wolnostojące,
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) miejsca postojowe, drogi wewnętrzne,
- 5) obiekty małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) plan nie ustala zasad podziału nieruchomości,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%,
- 3) maksymalna intensywność działki budowlanej: 0,8,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%,
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
  - a) usługowej – 12 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) gospodarczej i garaży – 6 m - jedna kondygnacja nadziemna,
- 6) geometria dachów:
  - a) dla budynków usługowych - dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,

- b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych - dachy płaskie lub dachy strome jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° ,
  - c) w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.
- 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:
- a) dachy płaskie – bez ograniczeń,
  - b) dachy strome - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka lub inne pokrycia dachowe imitujące dachówkę 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 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,
  - d) 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) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
- a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
  - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
  - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
  - 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.

### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 19.**

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Zmiany w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego Osiedla Górki 2 w Nieporęcie, zatwierdzonej uchwałą Nr 43/XXXIX/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 kwietnia 2001 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 160, poz. 2360.

#### **§ 20.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 %.

#### **§ 21.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

#### **§ 22.**

Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 23.**

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Eugeniusz Woźniakowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/12/2011

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 27 stycznia 2011 r.

Zalacznik1.pdf

**Rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11  
w Nieporęcie”**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/12/2011  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 27 stycznia 2011 r.

**Informacja dotycząca uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11 w Nieporęcie**

W terminie wskazanym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ogłoszeniu Wójta Gminy z dnia 26.10.2010r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11 w Nieporęcie nie wpłynęły żadne uwagi.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11 w Nieporęcie**

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki ewid. nr 113/11 w Nieporęcie ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową o charakterze publicznym, o symbolu 1U i 2U. Teren 1U jest zabudowany i zagospodarowany z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Teren 2U jest zabudowany i zagospodarowany z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej i drogi wewnętrznej.
2. Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Gminy Nieporęt, jako że:
  - 1) na terenach objętych planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych – teren objęty planem obsługują drogi już istniejące, a plan nie zakłada ich poszerzenia;
  - 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Gmina nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.