

MARZEC 2012

PROJEKT

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU PILAWA - WSCHÓD**

Zgodnie z uchwałą NR XXXVII/61/2009 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 czerwca 2009r

Na zlecenie:

URZĘDU GMINY NIEPORĘT
Plac Wolności 1
05-126 Nieporęt

OPRACOWAŁ:

Zespół w składzie:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierownik zespołu - uprawnienia urbanistyczne nr 1628,
członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie nr WA-026

mgr inż. Inga Hutkowska – członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie nr WA-366

mgr inż. arch. Zbigniew Kaiser - Członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie nr
Wa-325

mgr Adam Wiliński – członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów nr Z-466

mgr inż. arch. Magdalena Zawadzka

mgr Michał Niemirski

mgr Agnieszka Samsel

mgr Agata Watoła

mgr inż. Mateusz Wielgat

UCHWAŁA Nr XXIII/26/2012
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia 29 marca 2012 r.

w sprawie: **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Pilawa
Wschód, w gminie Nieporęt”**

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. 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), zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/61/2009 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 czerwca 2009 r, uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

Stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego przez Radę Gminy Nieporęt uchwałą Nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r.

§ 2.

Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Pilawa-Wschód, w gminie Nieporęt”, zwany dalej „planem”.

§ 3.

1. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- od zachodu - oś drogi wojewódzkiej nr 631- ulicy Nowolipie i oś drogi powiatowej nr 4303W - ulicy Wojska Polskiego;
- od północy – zachodnia granica działki nr 281/1, południowa granica działek nr 281/1, 281/2;
- od wschodu – południowa granica działki drogowej nr 280 do punktu jej załamania na długości 17,0 metrów, następnie od tego punktu linia prosta biegnąca do północno-wschodniego narożnika działki drogowej nr 51/31, i wschodnia granica działki drogowej nr 59/2 wraz z jej przedłużeniem o długości 85,5 m na działkę 899/2 aż do jej granicy;
- od południa – linia łącząca wschodnią granicę z linią położoną w odległości 12,5 metra na południe od północnej granicy działki 899/2 wraz z tą linią.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w pkt. 2 określone zostały na rysunku planu zgodnie z załącznikiem do uchwały Nr XXXVII/61/2009 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 czerwca 2009 r.

3. Wskazuje się granice terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów odrębnych, które wyłącza się z obszaru opracowania planu. Zasady zagospodarowania na tych terenach określają przepisy odrębne, dotyczące terenów zamkniętych.
4. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
7. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 4.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 4) zasady ochrony środowiska i przyrody,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 9) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
 - 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.
2. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują w granicach planu.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granice terenów zamkniętych,
- 3) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

- zagospodarowania,
- 4) symbole terenów funkcjonalnych,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) granice strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej oraz numer stanowiska archeologicznego,
 - 7) ciągi zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.
2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu o charakterze informacyjnym:
- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej,
 - 3) budynki istniejące adaptowane,
 - 4) istniejące granice działek,
 - 5) proponowane granice działek budowlanych,
 - 6) granice obrębów geodezyjnych,
 - 7) krawędzie i osie jezdni,
 - 8) przejazd przez tory kolejowe,
 - 9) przejazd pod torami kolejowymi,
 - 10) rowy melioracyjne: rów A i rów A1,
 - 11) obniżenia terenu narażone na potencjalne zalewanie przy podwyższonym stanie wód,

§ 6.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji budynków,
- 2) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest bezpośrednio pod dachem spadowym,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, którego powierzchnia użytkowa, powinna przeważać na działce budowlanej,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) **składowaniu odpadów** – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów, a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 6) **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające normy i wielkości określone przez przepisy odrębne,
- 7) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu złożonym z numeru terenu i symbolu literowego przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) **urządzeniu pomocniczym** – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, a

- także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie oraz lokalizacji ogólnodostępnych aparatów telefonicznych,
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności,
 - 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz których ewentualna uciążliwość związana z hałasem i zanieczyszczeniem powietrza zamyka się w granicach działki własnej,
 - 11) **drobnym rzemiośle** - należy przez to rozumieć drobne funkcje usługowe zaspokajające podstawowe potrzeby codzienne mieszkańców o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własnej działki,
 - 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej,
 - 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki,
 - 14) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
 - 15) **miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach,
 - 16) **adaptacji zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej przebudowy; rozbudowa lub nadbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest ta zabudowa,
 - 17) **obiektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, łączności publicznej niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
 - 18) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni działki budowlanej będącej terenem biologicznie czynnym w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 7.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 8.

Wyznacza się następujące tereny funkcjonalne oznaczone odpowiednimi symbolami przeznaczenia oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami terenów **1.1-U/MN, 13-U/MN**,
- 2) tereny zabudowy usługowej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem terenu **1.2-U/MNi**,
- 3) tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami terenów **1.3-MNi, 2-MNi, 3-MNi** oraz **4-MNi**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami terenów **5-MN, 6-MN**,
- 5) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami terenów **7-MNe, 8-MNe, 9-MNe, 10.1-MNe**,
- 6) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zabudowy letniskowej, oznaczone symbolem terenu **10.2-MNe/ML**,
- 7) tereny lasów, oznaczone symbolami terenów **11-ZL, 12-ZL**,
- 8) tereny dróg klasy głównej (droga wojewódzka), oznaczonej symbolem terenu **1KD-G**,
- 9) tereny dróg klasy zbiorczej (droga powiatowa), oznaczonej symbolem terenu **2KD-Z**,
- 10) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami terenu od **3KD-D** do **7KD-D**,
- 11) tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnym, oznaczonych symbolami terenów od **8KD-PJ** do **13KD-PJ**.

§ 9.

1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych następujące tereny funkcjonalne: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenów: **1KD-G, 2KD-Z**, od **3KD-D (a i b)** do **7KD-D**.
2. Dopuszcza się na wszystkich terenach realizację celów publicznych takich jak budowa i



utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania cieczy, gazów i energii elektrycznej, obiektów i urządzeń łączności publicznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do przesyłania i odprowadzania ścieków, przy czym na terenach oznaczonych symbolami terenów: **11 ZL** i **12 ZL** mogą być one realizowane pod warunkiem, że służą gospodarce leśnej.

§ 10.

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się:
 - 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem usług związanych z funkcjonowaniem obiektów obsługi technicznej,
 - 2) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej,
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
 - 4) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
 - 5) zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów.
2. Na obszarze objętym planem zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną.
3. Plan ustala zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

§ 11.

Na obszarze objętym planem ustala się granice terenów zamkniętych, w których znajduje się obszar istniejącej linii kolejowej.

§ 12.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem:
 - a) nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni,
 - b) lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych muszą być uzgodnione z zarządcą drogi i nie mogą mieć więcej niż 5 m wysokości,
 - c) lokalizowane na poszczególnych terenach funkcjonalnych nie mogą mieć więcej niż 5 m wysokości,
- 2) reklamy w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych mogą być umieszczane na elewacjach budynków, jeśli ich powierzchnia ma nie więcej niż 0.5 m² lub miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku,
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury.

§ 13.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 2) ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 30%,
- 3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 180 cm, licząc od poziomego terenu, w tym maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 40 cm.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14.

1. Wyznacza się strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-66/8, określoną na rysunku planu jej granicą.
2. W obrębie wyżej wymienionej strefy grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze, wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 15.

Na obszarze objętym planem obowiązują szczególne formy ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej WOChK, obejmujący cały obszar planu. Dla wymienionego terenu obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 16.

1. Całość obszaru opracowania położona jest w zasięgu strefy ochrony sanitarnej, pośredniej (zewnętrznej) dla ujęcia wody Wodociągu Północnego m.st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego.
2. W strefie ochrony sanitarnej pośredniej dla ujęcia wody Wodociągu Północnego m.st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego zabrania się:
 - 1) wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, ziemi oraz szamb i ich rolniczego wykorzystania z chwilą powstania możliwości przełączenia ścieków do realizowanej obecnie kanalizacji,
 - 2) organizowania wysypisk śmieci oraz wylewisk nieczystości płynnych, składowisk odpadków miejskich i przemysłowych, zakładania mogiłników środków ochrony roślin z wyłączeniem kompostowania odpadków z indywidualnych gospodarstw na ich terenach,
 - 3) zakładania cmentarzy i poszerzania istniejących,
 - 4) wykonywania wierceń i odkrywek oraz wydobywania piasku i żwiru bez pozwolenia odpowiednich władz,
 - 5) lokalizacji baz i warsztatów pływającego sprzętu wodnego z napędem spalinowym bez



zezwoleń właściwych organów, z wyłączeniem sprzętu związanego z technologiczną obsługą zbiornika,

- 6) urządzania obozowisk oraz korzystania z kąpielni w miejscach nie przystosowanych,
- 7) mycia pojazdów mechanicznych w płynących wodach otwartych, wykonywania innych czynności, które mogą być powodem zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych.

§ 17.

Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegające ochronie akustycznej:

- 1) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **U/MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
- 3) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MNe**,
- 4) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zabudowy letniskowej, oznaczone symbolem **MNe/ML**,
- 5) tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MNi**,
- 6) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 18.

W obszarze planu wskazuje się obniżenie terenu narażone na potencjalne zalewanie przy podwyższonym stanie wód.

§ 19.

1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych wskazuje się lokalizację ciągów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.
2. W miejscach, w których wskazano lokalizację ciągów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej, ustala się następujące nakazy i zakazy:
 - 1) nakazuje się bezwzględne zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - 2) zagospodarowanie terenu przy tych ciągach zieleni musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt,
 - 3) nakazuje się uwzględnianie tych ciągów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących ciągów oraz tworzenie nowych,
 - 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych, śmietników,
 - 5) na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej nakazuje się sytuowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.

§ 20.

W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, uciążliwość od prowadzonej działalności usługowej nie powinna wykraczać poza granice działki lub działek, do których inwestor

posiada tytuł prawny za wyjątkiem działalności związanej z funkcjonowaniem obiektów infrastruktury technicznej.

§ 21.

W celu ochrony urządzeń melioracji ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego nie ogrodzonego pasa technicznego o szerokości minimum 3 m od jego górnej skarpy, umożliwiającego dostęp do niego w stopniu wystarczającym do jego eksploatacji,
- 2) rów melioracyjny przebiegający przez teren opracowania należy zachować, a zabudowania lokalizować w odległości minimum 5 m od jego górnej skarpy. Opiniowania z zarządcą urządzeń, tj. z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, na etapie projektu zagospodarowania działki, wymagają projekty następujących inwestycji, realizowanych w zasięgu występowania urządzeń melioracji szczegółowych:
 - a) zabudowy,
 - b) zmiany trasy, przekrycia bądź likwidacji cieków melioracyjnych, oraz wznoszenia budowli komunikacyjnych,
 - c) odprowadzenia ścieków deszczowych z dróg o utwardzonej nawierzchni,
 - d) przekraczania rowów melioracyjnych liniową infrastrukturą techniczną.

§ 22.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się obowiązek stosowania w tej procedurze ustaleń szczegółowych planu dla poszczególnych terenów.

Rozdział 5. Zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 23.

Jako podstawowy układ komunikacji drogowej dla obszaru planu wskazuje się drogi oznaczone na rysunku planu symbolami terenów: od **3KD-D (a i b)** do **7KD-D** oraz od **8KD-PJ (a i b)** do **13KD-PJ**.

§ 24.

Jako powiązania układu podstawowego sieci komunikacji drogowej wyznaczonej w planie z zewnętrznym układem komunikacyjnym wskazuje się drogi leżące na granicach obszaru objętego planem: drogę wojewódzką - klasy technicznej drogi głównej KDG nr 631, relacji Warszawa – Marki - Nieporęt - Nowy Dwór Mazowiecki, oznaczoną w planie symbolem terenu **1KD-G** oraz drogę powiatową KDZ 4303W - klasy technicznej drogi zbiorczej, oznaczoną w planie symbolem terenu **2KD-Z**.

§ 25.

1. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych na poszczególnych terenach funkcjonalnych przyjmując ich minimalną szerokość:
 - 1) dla obsługi do 4 działek – 6 m,
 - 2) dla obsługi powyżej 4 działek – 8 m,
2. Dla dróg wewnętrznych nieprzelotowych, o których mowa w ust 1 służących obsłudze

powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 26.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych i handlu należy zapewnić 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca,
- 3) dla mieszkalnictwa trzeba zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych i wbudowanych w budynki usług,
- 4) dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ich sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych i powierzchni usług.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne - tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.
2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne.
4. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające warunki wynikające z norm i przepisów odrębnych, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem, że będą swoimi gabarytami i wyglądem nawiązywać do bezpośrednio sąsiadującego zagospodarowania terenu.

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę musi odbywać się sieciami magistralnymi w oparciu o istniejące, gminne ujęcie wody,
- 2) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) dopuszcza się utrzymanie w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem, iż wydobywana woda będzie spełniać normy w zakresie badanych wskaźników.

§ 29.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki sanitarne docelowo odprowadzane będą siecią kanalizacji, może być to sieć w układzie grawitacyjno-pompowym do oczyszczalni ścieków „Dębe” w Orzechowie,

- 2) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą docelowo posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych. Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej realizację szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków, ale zbiorniki te muszą być zlikwidowane po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej,
- 3) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni powyżej 100 m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach, przy czym przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę lub przed zgłoszeniem należy uzgodnić rozwiązania dotyczące oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych z tych nawierzchni z odpowiednimi służbami ochrony środowiska Urzędu Gminy Nieporęt,
- 4) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg do istniejących rowów jest możliwe po uprzednim ich podczyszczeniu i pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 5) odprowadzenie wód opadowych na pozostałych terenach systemem infiltracji do gruntu, na terenie działki własnej,
- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych, ścieków na teren kolejowy, ani do kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 30.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak: olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii lub inne paliwa bezpieczne ekologicznie,
- 3) stosowanie innych nośników energetycznych jest dopuszczalne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 31.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego,
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
- 3) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy, w pozostałych przypadkach powinny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 32.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii

- elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
 - 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - 4) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
 - 5) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - 6) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

§ 33.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów 1.1-U/MN oraz 13-U/MN

§ 34. .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów 1.1-U/MN oraz 13-U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza,

3) zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowę nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
- b) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- c) budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- d) na działce może być zlokalizowany jeden budynek o funkcji usługowej lub mieszkalno-usługowej i jeden budynek garażowo-gospodarczy,
- e) dopuszcza się zlokalizowanie na działce jednego budynku mieszkalnego, jednego usługowego i jednego gospodarczo-garażowego, pod warunkiem, że powierzchnia działki budowlanej nie jest mniejsza niż 1500m²,
- f) ze względu na uciążliwość drogi oznaczonej symbolem terenu **1KD-G** (nr 631), do czasu zastosowania środków technicznych ograniczających tę uciążliwość do linii rozgraniczających w/w drogi, postuluje się lokalizację w pasie terenu o szerokości 50 m od linii rozgraniczających jedynie zabudowy usługowej,

4) parametry i warunki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 1,5 na działkach z zabudową usługową lub mieszkaniowo-usługową,
 - 1,0 na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - 40% na działkach z zabudową usługową lub mieszkaniowo-usługową,
 - 65% na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 50% na działkach z zabudową usługową lub mieszkaniowo-usługową,
 - 30% na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych - 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych - 1,
- e) maksymalna wysokość budynków, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – 12 m,
 - gospodarczych i garażowych – 5 m,
- f) dla funkcji usługowych o powierzchni zabudowy większej niż 300 m² dopuszcza się dachy płaskie do 10⁰ lub spadziste o nachyleniu od 25⁰ do 45⁰,
- g) dla pozostałych funkcji usługowych oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadkowe o pochyleniu od 25⁰ do 45⁰,
- h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-

- podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
- i) poziom parterów budynków:
 - mieszkalnych - maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu,
 - mieszkalno-usługowych, dla funkcji mieszkaniowych - maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu, a dla funkcji usługowych - w poziomie przyległego terenu lub maksymalnie 45 cm nad jego poziomem,
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej:
 - 18,0 m dla zabudowy usługowej i wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 14,0 m dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej - 750 m²,
 - 6) parametry działek określone w pkt 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż ustalona w § 25 niniejszego tekstu,
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu **1.1-U/MN** od strony terenów dróg oznaczonych symbolami **7KD-D** oraz **4KD-D** i za pomocą dróg wewnętrznych,
 - b) dla terenu **13-U/MN** od strony terenów dróg oznaczonych symbolami **7KD-D**, **4KD-D** oraz **12KD-PJ** i za pomocą dróg wewnętrznych.

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.2-U/MNi

§ 35.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2-U/MNi** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu handlu, drobnego rzemiosła, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własnej działki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowę nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, elementów małej architektury,
 - c) budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) na działce może być zlokalizowany jeden budynek o funkcji usługowej lub usługowo-mieszkaniowej i jeden budynek garażowo-gospodarczy,
 - e) dopuszcza się zlokalizowanie na działce jednego budynku mieszkalnego

jednorodzinne, jednego usługowego i jednego gospodarczo-garażowego, pod warunkiem, że powierzchnia działki budowlanej nie jest mniejsza niż 1500 m²,

- 4) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 1,5 na działkach z zabudową usługową lub usługowo-mieszkaniową,
 - 1,3 na działkach z zabudową usługową i mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - 40 % na działkach z zabudową usługową lub usługowo-mieszkaniową,
 - 50 % na działkach z zabudową usługową i mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 50 % na działkach z zabudową usługową lub usługowo-mieszkaniową,
 - 40 % na działkach z zabudową usługową i mieszkaniową jednorodzinną,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych – 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych - 1,
 - e) maksymalna wysokość budynków liczona od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych – 12 m,
 - gospodarczych i garażowych – 5 m,
 - f) dla zabudowy dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadkowe o nachyleniu od 25⁰ do 45⁰,
 - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
 - h) poziom parterów budynków:
 - mieszkalnych - maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu,
 - usługowych i usługowo-mieszkalnych - dla funkcji mieszkaniowych - maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu, a dla funkcji usługowych - w poziomie przyległego terenu lub maksymalnie 45 cm nad jego poziomem.
- 5) zasady i warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej:
 - 18,0 m - dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 14,0 m - dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej - 750 m²,
- 6) parametry działek określone w pkt 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż ustalona w § 25 niniejszego tekstu,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **9KD-PJ** i za pomocą innych dróg wewnętrznych.



Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.3-MNi, 2-MNi, 3-MNi oraz 4-MNi

§ 36.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.3-MNi, 2-MNi, 3-MNi oraz 4-MNi obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu obsługi turystyki i rekreacji: pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne itp.,
- 3) dopuszcza się realizację nieuciążliwych funkcji usługowych z zakresu handlu i drobnego rzemiosła, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej,
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowę nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
 - c) funkcje usługowe nie związane z obsługą turystyki mogą być realizowane tylko jako wbudowane w budynek mieszkalny, pod warunkiem, że nie będą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - d) rozbudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - f) na terenach, na których możliwa jest realizacja budynku garażowego lub gospodarczego dopuszcza się jego realizację na styku z granicą działki sąsiedniej, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 5) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,3,
 - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 50 %,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 %,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych – 1,
 - e) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12 m,
 - gospodarczych i garażowych – 5 m,



- f) poziom parterów budynków:
- mieszkalnych - maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu,
 - usługowych i mieszkalno-usługowych - dla funkcji mieszkaniowych maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu, a dla funkcji usługowych - w poziomie przyległego terenu lub maksymalnie 45 cm nad jego poziomem.
- g) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadkowe o pochyleniu od 25° do 45° ,
- h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
- 6) zasady i warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane:
- a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej:
- 18,0 m dla zabudowy usługowej, mieszkalno-usługowej i wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 14,0 m dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej:
- 750 m² dla zabudowy mieszkalno-usługowej i wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1500 m² dla zabudowy usługowej,
- c) kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° ,
- 7) parametry działek określone w pkt 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne; dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż ustalona w § 25 niniejszego tekstu,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej od strony terenów dróg oznaczonych symbolami **4KD-D**, **5KD-D**, **9KD-PJ** oraz **10KD-PJ** i za pomocą innych dróg wewnętrznych.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5-MN i 6-MN

§ 37.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5-MN** i **6-MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu obsługi turystyki i rekreacji: pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne,
- 3) dopuszcza się realizację nieuciążliwych funkcji usługowych z zakresu handlu i drobnego rzemiosła, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej,
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,

- b) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, elementów małej architektury,
 - c) funkcje usługowe nie związane z obsługą turystyki mogą być realizowane tylko jako wbudowane w budynek mieszkalny, pod warunkiem, że nie będą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - d) rozbudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - f) na terenach, na których możliwa jest realizacja budynku garażowego lub gospodarczego dopuszcza się jego realizację na styku z granicą działki sąsiedniej, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 5) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0,
 - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 65 %,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych – 1,
 - e) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12 m,
 - gospodarczych i garażowych – 5 m,
 - f) poziom parterów budynków:
 - mieszkalnych - maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu,
 - usługowych i mieszkalno-usługowych - dla funkcji mieszkaniowych maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu, a dla funkcji usługowych - w poziomie przyległego terenu lub maksymalnie 45 cm nad jego poziomem,
 - g) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadkowe o pochyleniu od 25° do 45° ,
 - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
- 6) zasady i warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane:
- a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej:
 - 18,0 m dla zabudowy usługowej, mieszkalno-usługowej i wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 14,0 m dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej:
 - 750 m² dla zabudowy mieszkalno-usługowej i wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,



- 1500 m² dla zabudowy usługowej,
- c) kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 7) parametry działek określone w pkt 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne; dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż ustalona w § 25 niniejszego tekstu,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej od strony terenów dróg oznaczonych symbolami **3aKD-D, 4KD-D, 5KD-D** oraz **13KD-PJ** i za pomocą innych dróg wewnętrznych.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów ekstensywnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7-MNe, 8-MNe, 9-MNe oraz 10.1-MNe

§ 38.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7-MNe, 8-MNe, 9-MNe** oraz **10.1-MNe** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu obsługi turystyki i rekreacji: pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, elementów małej architektury,
 - c) rozbudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - e) na terenach, na których możliwa jest realizacja budynku garażowego lub gospodarczego dopuszcza się jego realizację na styku z granicą działki sąsiedniej, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 4) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 0,4 dla terenów oznaczonych symbolami **7-MNe** i **9-MNe**,
 - 0,3 dla terenów oznaczonych symbolami **8-MNe, 10.1-MNe**,
 - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego- 70 %,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25 %,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych i usługowych - 2, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych – 1,

- e) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 10 m,
 - gospodarczych i garażowych – 5 m,
 - f) poziom parterów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych - maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu,
 - g) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadkowe o pochyleniu od 25⁰ do 45⁰,
 - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni.
- 5) zasady i warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane:
- a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej - 18,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej:
 - 750 m² dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1500 m² dla zabudowy usługowej z zakresu obsługi turystyki i rekreacji,
 - c) kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70⁰,
- 6) parametry działek określone w pkt 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne; dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż ustalona w § 25 niniejszego tekstu,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej od strony terenów dróg oznaczonych symbolami **3bKD-D, 5KD-D, 6KD-D** oraz **8aKD-PJ, 8bKD-PJ, 13KD-PJ**.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów ekstensywnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zabudowy letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu 10.2-MNe/ML

§ 39.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.2-MNe/ML** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu obsługi turystyki i rekreacji: pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowę nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy letniskowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, elementów małej architektury,

- d) rozbudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - f) na terenach, na których możliwa jest realizacja budynku garażowego lub gospodarczego dopuszcza się jego realizację na styku z granicą działki sąsiedniej, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 4) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4 ,
 - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 75 %,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20 %,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 2, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - zabudowy letniskowej - 1,
 - gospodarczych i garażowych - 1,
 - e) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - mieszkalnych i usługowych – 10 m,
 - zabudowy letniskowej – 6 m,
 - gospodarczych i garażowych – 5 m,
 - f) poziom parterów budynków:
 - mieszkalnych - maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu,
 - zabudowy letniskowej - maksymalnie 0,5 m nad poziomem przyległego terenu,
 - g) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadkowe o pochyleniu od 25° do 45° ,
 - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane:
- a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej - 18,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej:
 - 750 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1500 m² dla zabudowy usługowej z zakresu obsługi turystyki i rekreacji,
 - c) kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° ,
- 6) parametry działek określone w pkt 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne; dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż ustalona w § 25 niniejszego tekstu,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej od strony terenów dróg oznaczonych symbolami

5KD-D i 6KD-D oraz 8aKD-PJ.

Rozdział 13.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 11-ZL oraz 12-ZL

§ 40.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11-ZL** oraz **12-ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących budynków związanych z obsługą leśnictwa pod warunkiem nie zwiększania intensywności zabudowy działki,
 - c) teren nie może być ogrodzony.

Rozdział 14.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-G, 2KD-Z, od 3KD-D (a i b) do 7KD-D oraz terenów dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 8aKD--PJ, 8bKD-PJ, 9KD-PJ, 10KD-PJ, 11KD-PJ, 12KD-PJ i 13KD-PJ

§ 41.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy technicznej drogi głównej,
- 2) ustala się północno-wschodnią linię rozgraniczającą w odległości co najmniej 15m od granicy planu ze zmianami jej przebiegu zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację: infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) parametry techniczne odpowiednie dla drogi publicznej klasy drogi głównej,
 - c) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) w ramach zasad i warunków podziału na działki budowlane zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek, z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, podziałów porządkujących stan własnościowy oraz podziałów zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 42.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy technicznej drogi zbiorczej,
- 2) ustala się południowo-zachodnią linię rozgraniczającą w odległości 12m od granicy planu ze zmianami jej przebiegu zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację: infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) parametry techniczne odpowiednie dla drogi publicznej klasy drogi zbiorczej,
 - c) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w ramach zasad i warunków podziału na działki budowlane zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek, z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, podziałów porządkujących stan własnościowy oraz podziałów zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 43.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **3aKD-D** do **7KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej,
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) **3aKD-D, 3bKD-D** – 9,5 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **4KD-D** – nie mniej niż 10 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **5KD-D** – nie mniej niż 10 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **6KD-D** – nie mniej niż 8 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) **7KD-D** – 10 m ustala się wschodnią linię rozgraniczającą w odległości od granicy planu:
 - 10 m na odcinku od drogi 3bKD-D do drogi 13KD-PJ,
 - 6 m na odcinku od drogi 3bKD-D do drogi 6KD-D
 ze zmianami jej przebiegu zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych,
 - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - d) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
 - e) jezdnia utwardzona o szerokości minimum 6 m,
 - f) co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik,
- 4) w ramach zasad i warunków podziału na działki budowlane zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek, z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, podziałów porządkujących stan własnościowy oraz podziałów zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 44.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8aKD-PJ, 8bKD-PJ, 9KD-PJ, 10KD-PJ, 11KD-PJ, 12KD-PJ i 13KD-PJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna o charakterze ciągu pieszo-jezdnego,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych,
 - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
 - e) jezdnia utwardzona o szerokości minimum 5 m,
- 3) w ramach zasad i warunków podziału na działki budowlane zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek, z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, podziałów porządkujących stan własnościowy oraz podziałów zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 45.

Na obszarze objętym planem dopuszcza się zintegrowanie ruchu rowerowego z samochodowym w przestrzeni dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych o charakterze ciągu pieszo-jezdnego.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 46.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zawarte w uchwałach Rady Gminy Nieporęt:

- 1) Nr 15/XXXVII/01 z dnia 8 marca 2001 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nieporęt Pilawa-Wschód,
- 2) Nr 115/XIII/03 z dnia 11 sierpnia 2003 r. w sprawie Zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

§ 47.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10 %.

§ 48.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Nieporęt.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Nieporęt
Przewodniczący Rady Gminy
.....
Eugentusz Woźniakowski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIII/26/2012
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 29.03.2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Pilawa-Wschód, w
gminie Nieporęt”

W terminie wskazanym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ogłoszeniu Wójta Gminy z dnia 01.06.2011 r. do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Pilawa-Wschód, w gminie Nieporęt” nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Woźniakowski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIII/26/2012
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 29.03.2012 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY I INNEJ INFRASTRUKTURY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga co następuje:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI			ZASADY FINANSOWANIA	
			Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Tryb zamówień	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- wójt, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu wg właściwości, 4 - inne	Prognozowane źródła finansowania: 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki komercyjne, 4 - kredyty, pożyczki preferencyjne, 5 - środki UE, 6 - nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 7 - inne	Uczestniczący w finansowaniu zadania: 1 – Gmina Nieporęt, 2 - właściciele nieruchomości, 3 - instytucje i fundusze pomocowe, 4 - inni
1.	Drogi publiczne	Wykup terenów	1, 2	Zgodnie z ustawami o gospodarce nieruchomościami i prawo zamówień publicznych	1, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1
2.		Budowa	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
	Inne	Wodociągi	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
4.		Kanalizacja	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
5.		Oświetlenie ulic	1, 2	Zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
6.		Elektroenergetyka	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4
7.		Gazownictwo	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4

Przewodniczący Rady Gminy
Eugeniusz Woźniakowski