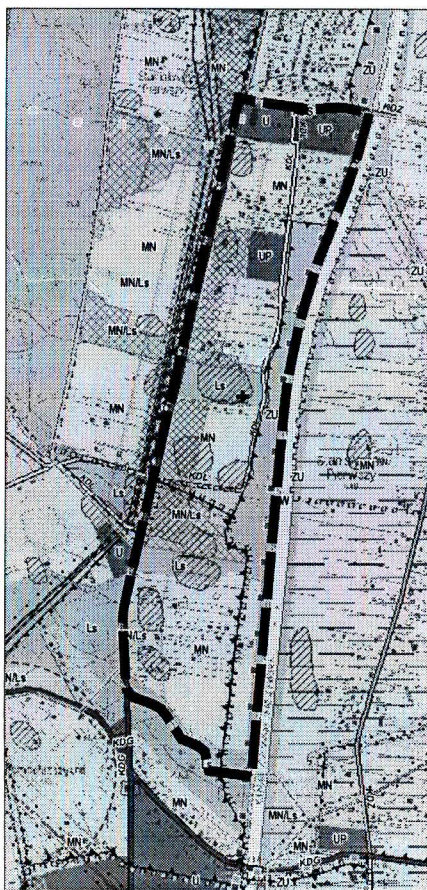
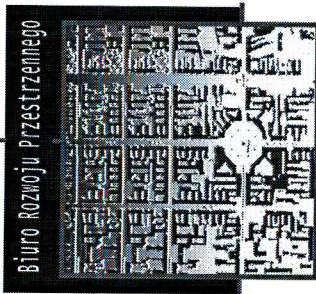


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU DĘBINA W GMINIE NIEPORĘT

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPORĘT



WRZESIEŃ 2012



Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi

M. Reterski i M. Pasternak - Wiśniewska - spółka jawna

Gdańska 112 p.53 90-508 Łódź
tel/fax (42) 636 8725
0 501 129 154
brpwlodzi@op.pl
NIP. 725-187-09-08

NAZWA OPRACOWANIA:
**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU DĘBINA W GMINIE NIEPORĘT**

ZLECENIODAWCA:
GMINA NIEPORĘT

ZESPÓŁ AUTORSKI:

<u>główny projektant zespołu</u>	mgr Marian Reterski, upr. urb. Nr 1279/92
<u>autorzy planu:</u>	
- zagospodarowanie przestrzenne	mgr inż. arch. Xymena Marcinkowska
- ochrona środowiska	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska
- uzbrojenie terenu	inż. Ewa Bolińska mgr inż. Elżbieta Kurzypaska
- współpraca	tech. Anna Potocka mgr Krzysztof Parszewski

ŁÓDŹ, WRZESIEŃ 2012

UCHWAŁA NR XXIX/79/2012
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 11 września 2012 r.

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina w gminie Nieporęt”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) w związku z uchwałą Nr XXXIV/36/2009 Rady Gminy Nieporęt z dnia 26 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina w gminie Nieporęt”, zmienionej uchwałą Nr XII/64/2011 z dnia 21 lipca 2011 roku, stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” zatwierdzonym uchwałą nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina w gminie Nieporęt” 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. Granice „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina w gminie Nieporęt” określa załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/36/2009 Rady Gminy Nieporęt z dnia 26 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina w gminie Nieporęt”, zmienionej uchwałą Nr XII/64/2011 z dnia 21 lipca 2011 roku. Granice planu wyznaczone są na rysunku planu i przebiegają:

- 1) od północy – wzdłuż drogi powiatowej (ul. Izabelińska);
- 2) od wschodu – wzdłuż Kanału Żerańskiego (Królewskiego);
- 3) od południa – wzdłuż granicy sołectwa Rembelszczyzna;
- 4) od zachodu – wzdłuż drogi wojewódzkiej (ul. Jana Kazimierza).

**Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE**

§3.

1. Ilekroć w dalszych ustaleniach planu jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 6) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ścian tych budynków;

- 7) **wskaźniku 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;
 - 8) **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 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku, oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, zadaszeń, schodów zewnętrznych, otwartych tarasów, balkonów, wykuszy, podestów, pochylni i ramp, (pod warunkiem, że wysunięte elementy budynku nie wykraczają poza granice działki lub terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie naruszają przepisów odrębnych), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo- rowerowego, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) **produkcji** – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą metodami przemysłowymi dobra materialne, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
 - 13) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
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 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§6.

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

- 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) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) strefa ochrony urbanistycznej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) strefa ochrony sanitarnej pośredniej od ujęcia wody Wodociągu Północnego m. st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego;
 - 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, oznaczone symbolem **MNI**;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **U/MN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 5) teren usług sakralnych i kultu religijnego, oznaczony symbolem **UK**;
- 6) teren usług oświaty, oznaczony symbolem **UO**;
- 7) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem terenowych obiektów sportowo – rekreacyjnych, oznaczony symbolem **ZP/US**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 9) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone symbolem **E**;
- 11) tereny placów, oznaczone symbolem **KX**;
- 12) tereny parkingów samochodowych, oznaczone symbolem **KS**;
- 13) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **KDG**;
- 14) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 15) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 16) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KPJ**;
- 17) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem **KPR**.

§8. Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy czym dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, plan ustala, że odbudowa, rozbudowa bądź nadbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie remont bądź przebudowę;
- 2) obowiązek stosowania na terenach o tej samej funkcji:
 - a) podobnych cech architektonicznych budynku: wielkości i proporcji bryły, kształtu i kolorystyki dachu, kolorystyki elewacji, detali architektonicznych;
 - b) ogrodzeń o podobnej formie, wysokości i kolorystyce;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
- 4) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszo-rowerowych, z wyjątkiem znaków drogowych i tablic informacyjnych związanych z ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacyjnego, takich jak

- nazwy ulic, numery posesji;
- 5) zakaz rozmieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolami: ZP/US, ZP, ZL, E, KX;
 - 6) możliwość lokalizacji reklam usytuowanych wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni:
 - a) 1 m² dla działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem: MN, MNI,
 - b) 3 m² dla działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem: U/MN, U, UK, UO, KS.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) plan ustala, że przestrzenie publiczne stanowią tereny:
 - a) ogólnodostępnych placów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KX**,
 - b) zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - c) zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportowo-rekreacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/US**,
 - d) usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**;
- 2) plan ustala zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych polegające na:
 - a) zagospodarowaniu placów, ulic, ciągów pieszo-jezdnym oraz pieszo-rowerowych poprzez:
 - kształtowanie ich nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),
 - lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
 - b) zagospodarowaniu terenów zieleni urządzonej oraz terenu usług oświaty poprzez:
 - maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu z możliwością nowych nasadzeń,
 - dostosowanie przestrzeni tych terenów do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
 - wyposażenie tych terenów w oświetlenie, obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - lokalizowanie obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i rowerowym.

§10. Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

- 1) w przypadku lokalizowania ogrodzeń, obowiązek sytuowania ich w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnym, ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) obowiązek wycofania o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej, bram wjazdowych, usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach i ciągach pieszo-jezdnym o szerokości mniejszej niż 10 m;
- 3) dla ogrodzeń frontowych (od strony drogi) ustala się:
 - a) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitu wynosi min. 30%,
 - b) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających migrację małych zwierząt (np. otwory w poziomie gruntu),
 - c) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 2 m,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) dla ogrodzeń bocznych (między działkami budowlanymi) ustala się:
 - a) możliwość stosowania ogrodzeń ażurowych lub pełnych, identycznych lub nawiązujących do ogrodzeń frontowych,
 - b) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających migrację małych zwierząt (np. otwory w poziomie gruntu),

- c) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką 2 m,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) możliwość zastosowania ogrodzeń wyższych niż 2 m dla potrzeb urządzeń sportowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami UO i ZP/US.

§11. Plan ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) plan zakazuje:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - c) wycinania drzew, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) 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:
 - a) tereny MN, MNI przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny U/MN przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) teren UO przeznaczony pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) tereny ZP/US, ZP przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) na terenach znajdujących się w granicach strefy ochrony sanitarnej pośredniej od ujęcia wody Wodociągu Północnego m. st. Warszawy należy respektować zapisy wynikające z decyzji zatwierdzającej ustanowienie tej strefy;
- 4) 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;
- 5) plan ustala obowiązki:
 - a) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
 - b) prowadzenia na terenach lasów gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni.

§12. Plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 53-66/33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem i numerami: 53-66/33, 53-66/34, 53-66/35, 53-66/37, 53-66/38, 53-66/39, 53-66/40, 53-66/41, na obszarze których wszelkie działania inwestycyjne wymagają dostosowania do wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zachowanie i ochronę istniejącej kapliczki znajdującej się na terenie 1U, przy skrzyżowaniu dróg oznaczonych symbolami 1KDG (ul. Jana Kazimierza) i 2KDZ (ul. Izabelińska).

§13.

- 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 rozdziale 3 niniejszego planu.

§14. Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:



- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) MN:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej położonej w całości lub części na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej, tj. dla jednego segmentu: 1200 m²,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej położonej w całości na gruntach innych niż posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 750 m² oraz 550 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, tj. dla jednego segmentu,
 - minimalna szerokość frontu działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 20 m,
 - minimalna szerokość frontu działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, tj. dla jednego segmentu: 14 m,
 - kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90° lub zbliżony do kąta nachylenia granic działek sąsiednich;
 - b) MNI:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 750 m² oraz 550 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, tj. dla jednego segmentu,
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 20 m,
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, tj. dla jednego segmentu: 14 m,
 - minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90° lub zbliżony do kąta nachylenia granic działek sąsiednich;
 - c) U/MN:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
 - minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90° lub zbliżony do kąta nachylenia granic działek sąsiednich;
 - d) U:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
 - minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90° lub zbliżony do kąta nachylenia granic działek sąsiednich;
 - e) UK:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30 m,
 - minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90° lub zbliżony do kąta nachylenia granic działek sąsiednich;
 - f) UO:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m,
 - minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90° lub zbliżony do kąta nachylenia granic działek sąsiednich;
 - g) ZP/US:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m,
 - minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90° lub zbliżony do kąta nachylenia granic działek sąsiednich.

§15. Plan ustala zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów na całym obszarze planu, z wyjątkiem:
 - a) obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy w granicach terenu budowy na czas określony w pozwoleniu na budowę,
 - b) terenu oznaczonego symbolem ZP/US, na którym dopuszcza się sytuowanie tymczasowych nietrwale związanych z gruntem obiektów usługowych służących rozrywce, gastronomii, rekreacji i sportowi,
 - c) terenów oznaczonych symbolem U/MN, na których dopuszcza się sytuowanie tymczasowych nietrwale związanych z gruntem obiektów usługowych.

§16. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązek wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną;
- 2) możliwość wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów, w tym sieć gazową i kanalizację deszczową;
- 3) zachowanie istniejących urządzeń i sieci naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów nie kolidujących z planowaną zabudową i układem ulic, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy;
- 4) realizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 i 2 w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg, ciągów pieszo-jezdnymi i ciągów pieszo-rowerowych z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) wzajemne usytuowanie sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych powinno spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, ciągów pieszo-jezdnymi i ciągów pieszo-rowerowych w pasach terenów ograniczonych linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) do wszystkich urządzeń i sieci przebiegających w terenach prywatnych należy zapewnić dostęp właściwym służbom dla wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe w systemie zbiorowym, z sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej stacji wodociągowej „Nieporęt”,
 - b) budowę sieci wodociągowej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
 - c) podłączenie odbiorców do sieci i dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza,
 - d) indywidualne ujęcia wody na działkach dopuszcza się wyłącznie do czasu wyposażenia terenów w sieć wodociągową;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków** bytowo-gospodarczych:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorczym do gminnej oczyszczalni ścieków w Nieporęcie,
 - b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci,
 - c) do czasu wyposażenia wszystkich terenów w sieć kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie na działkach zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się:
 - obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych i podłączenia się do sieci kanalizacyjnej,
 - zakaz budowy nowych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - e) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczały będą wielkości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych,
 - f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do

gruntu;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- a) odbiornikami wód opadowych jest Kanał Żerański (Królewski) oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
- b) odprowadzanie wód opadowych z terenów budowlanych według rozwiązań indywidualnych: powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki należy zapewnić retencję wody w zbiornikach na działkach lub odprowadzać do kanałów deszczowych,
- c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich,
- d) odwodnienie dróg poprzez spływ powierzchniowy, rowy trawiaste, rowy retencyjno – infiltracyjne, drenaż lub kanalizację deszczową,
- e) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych mogą być wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a) zasilanie z wyprowadzonej z RPZ „Rembelszczyzna” istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia, po jej rozbudowie,
- b) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- c) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
- d) możliwość przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- e) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- f) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg,
- g) dopuszcza się likwidację, przebudowę lub skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- h) zagospodarowanie i użytkowanie terenów przyległych do linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub ze zbiornika na gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%), gdzie kominki stanowić mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- b) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej wzdłuż ulicy Jana Kazimierza, po jej rozbudowie,
- b) rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci gazowej kolidującej z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń od strony drogi, otwieranych na zewnątrz, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
- d) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
- e) przebudowę gazociągów, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią,
- f) zabezpieczenie gazociągów przed uszkodzeniem podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg;
- g) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących gazociągów przebiegających przez tereny działek w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;

11) w zakresie telekomunikacji:

- a) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej lokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg,
- b) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony

- mieszkańców w sytuacjach szczególnych,
- c) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:**
- a) gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia,
- b) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie odzysku i zbierania odpadów na całym obszarze planu.

§17. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią:**
- a) droga wojewódzka nr 633 – ul. Jana Kazimierza, oznaczona symbolem **1KDG** (droga główna),
- b) droga powiatowa nr 01121 – ul. Izabelińska, oznaczona symbolem **2KDZ** (droga zbiorcza);
- 2) bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami:**
- a) **KDD** – droga dojazdowa,
- b) **KPJ** – ciąg pieszo-jezdny,
- c) **KPR** – ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) dla terenów dróg, o których mowa w pkt. 1 i 2 plan ustala:**
- a) dla drogi głównej oznaczonej symbolem **1KDG**: plan wyznacza wschodnią linię rozgraniczającą drogi - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości od 9 m do 11 m,
- b) dla drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **2KDZ** plan wyznacza południową linię rozgraniczającą drogi - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości od 5 m do 13 m,
- c) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość od 10 m do 12 m, z miejscowym poszerzeniem do 23 m,
- d) dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **4KDD oraz 6KDD do 9 KDD i 11KDD** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m; droga zakończona placem do zawracania,
- e) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **5KDD** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość od 10 m do 12 m; droga zakończona placem do zawracania,
- f) dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **10KDD i 12KDD** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m;
- 4) dla terenów ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w pkt. 2 plan ustala:**
- a) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **13KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 7 m; ciąg zakończony placem do zawracania,
- b) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **14KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość od 7,5 m do 13 m,
- c) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **15KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 6 m,
- d) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **16KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 8,5 m; ciąg zakończony placem do zawracania,
- e) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **17KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość od 5 m do 10,5 m,
- f) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami **18KPJ i 19KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 8 m,
- g) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **20KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość od 8 m do 11 m,
- h) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **21KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość od 5 m do 7,5 m,
- i) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami **22KPJ oraz od 24KPJ do 27KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 5 m,
- j) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **23KPJ** plan wyznacza obie linie

- rozgraniczające i szerokość 7 m,
- k) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **28KPJ** plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 6 m,
- 5) dla terenów ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami **29KPR** i **30KPR** plan ustala obie linie rozgraniczające i szerokość 2 m;
- 6) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na działki z drogi oznaczonej symbolem **2KDZ**;
- 7) możliwość obsługi działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując:
- minimalną szerokość dróg nie mniejszą niż:
 - 6 m - dla obsługi nie więcej niż czterech działek,
 - 8 m - dla obsługi więcej niż czterech działek,
 - obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch działek, placem do zawracania, którego wielkość i cechy geometryczne umożliwiają wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12 m,
 - obowiązek lokalizacji budynków przy drogach wewnętrznych z zachowaniem odległości co najmniej 5 m od granicy tej drogi;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
- dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MNI, U/MN, U**:
 - 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe/30 m² lokalu użytkowego,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **UO** – 40 miejsc postojowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **ZP/US** – 10 miejsc postojowych/5000 m² działki,
 - dla działek budowlanych znajdujących się na terenach o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;
- 9) możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych, o ile pozwala na to szerokość, klasa drogi i przepisy odrębne:
- obiektów małej architektury (takich jak latarnie, kosze, ławki),
 - zieleni urządzonej,
 - ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - miejsc parkingowych ogólnodostępnych,
 - przystanków komunikacji zbiorowej,
 - urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych obowiązują ustalenia dotyczące:
- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §8,
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §9,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §11,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §12,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawarte w §15,
 - modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w §16.

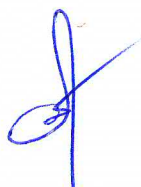
Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonych symbolami od **1MN** do **14 MN**, plan ustala:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- przeznaczenie dopuszczalne:
 - garaże, pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku mieszkalnym lub budynki garażowo-gospodarcze o powierzchni nie większej niż 60 m²,
 - usługi nieuciążliwe usytuowane w budynku mieszkalnym,
 - urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - miejsca postojowe, drogi wewnętrzne;
 - obiekty małej architektury i altany ogrodowe;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej położonej w całości na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 20%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej położonej w całości na gruntach innych niż posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej położonej w części na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i w części na gruntach innych niż posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:
 - dla części działki budowlanej położonej na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 20%,
 - dla części działki budowlanej położonej na gruntach innych niż posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 30%,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,3,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej położonej w całości na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 70%,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej położonej w całości na gruntach innych niż posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 60%,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej położonej w części na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i w części na gruntach innych niż posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:
 - dla części działki budowlanej położonej na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 70%,
 - dla części działki budowlanej położonej na gruntach innych niż posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 60%,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do 10 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków garażowo-gospodarczych – do 4,5 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan ustala zakaz nadbudowy,
 - j) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 ° do 45 ° dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15 ° do 45 ° dla budynków garażowo-gospodarczych,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
 - k) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:
 - dachy – 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,
 - 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,



- 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:
 - a) zakaz budowy na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego;
 - b) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawartych w §12,
 - parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §13,
 - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §14,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w §17.

§19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, oznaczonych symbolami od **1MNI do 8MNI**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) garaże, pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku mieszkalnym lub budynku garażowo-gospodarcze o powierzchni nie większej niż 60 m²,
 - b) usługi nieuciążliwe usytuowane w budynku mieszkalnym,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - d) miejsca postojowe, drogi wewnętrzne;
 - e) obiekty małej architektury i altany ogrodowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,5,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do 10 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków garażowo-gospodarczych – do 4,5 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan ustala zakaz nadbudowy,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 ° do 45 ° dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 8MNI, gdzie ze względu na istniejącą zabudowę dopuszcza się dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15 ° do 45 ° dla budynków garażowo-gospodarczych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 8MNI, gdzie ze względu na istniejącą zabudowę dopuszcza się dachy płaskie,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
 - g) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:

- dachy – 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, z wyjątkiem dachów płaskich, dla których nie określa się materiału,
- 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,
- 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:

- a) zakaz budowy na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego;
- b) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawartych w §12,
 - parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §13,
 - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §14,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w §17.

§20. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od **1U/MN do 14U/MN**, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub lokale mieszkalne usytuowane w budynkach usługowych,
 - b) garaże, pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku usługowym lub mieszkalnym lub jako obiekty wolnostojące,
 - c) tymczasowe nietrwale związane z gruntem obiekty usługowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - e) miejsca postojowe, drogi wewnętrzne;
 - f) obiekty małej architektury i altany ogrodowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązek lokalizacji zabudowy i obiektów tymczasowych zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,5,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - usługowej, mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej – do 10 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - gospodarczej i garaży – do 4,5 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan ustala zakaz nadbudowy,
 - f) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 ° do 45 ° dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszaniowych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 8U/MN, gdzie dopuszcza się dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15 ° do 45 ° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 8U/MN, gdzie dopuszcza się dachy płaskie,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
- g) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:
- dachy – 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, z wyjątkiem dachów płaskich, dla których nie określa się materiału,
 - 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,
 - 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:
- a) zakaz budowy na działce budowlanej więcej niż jednego budynku usługowego i mieszkalnego lub jednego budynku usługowo-mieszkalnego oraz więcej niż jednego budynku garażowego i gospodarczego lub garażowo-gospodarczego;
 - b) obowiązek zachowania najcenniejszego drzewostanu leśnego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5U/MN;
 - c) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawartych w §12,
 - parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §13,
 - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §14,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w §17.

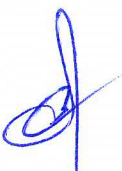
§21. Dla terenów **zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **1U** i **2U**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) produkcja nieuciążliwa, magazyny,
 - b) garaże, pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku usługowym, produkcyjnym lub magazynowym lub jako obiekty wolnostojące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - d) miejsca postojowe, drogi wewnętrzne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - usługowej, produkcyjnej i magazynowej – do 10 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - gospodarczej i garaży – do 4,5 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan ustala zakaz nadbudowy,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 ° do 45 ° dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15 ° do 45 ° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
 - g) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:
 - dachy – 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,
 - 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,
 - 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:
- a) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawartych w §12,
 - parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §13,
 - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §14,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16;
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w §17.

§22. Dla terenu **usług sakralnych i kultu religijnego**, oznaczonego symbolem **1UK**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne i kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynek mieszkalny – plebania,
 - b) obiekty usług kultury i oświaty,
 - c) garaże, pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku mieszkalnym lub usługowym lub jako obiekty wolnostojące o powierzchni nie większej niż 60 m²,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%,



- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - sakralnej – bez ograniczeń,
 - mieszkalnej, obiektów usług kultury i oświaty – do 10 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - gospodarczej i garaży – do 4,5 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - f) geometria dachów:
 - dachy - bez ograniczeń dla budynków sakralnych,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45 ° dla budynków mieszkalnych oraz obiektów usług kultury i oświaty,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45 ° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
 - g) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:
 - dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka lub inne pokrycia dachowe imitujące dachówkę, pokrycia blaszane 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,
 - 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,
 - 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:
- a) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §13,
 - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §14,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w §17.

§23. Dla terenu **usług oświaty**, oznaczonego symbolem **1UO**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi kultury,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne,
 - d) usługi gastronomiczne,
 - e) garaże, pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku usługowym lub jako obiekty wolnostojące,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - g) miejsca postojowe, drogi wewnętrzne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii

- zabudowy,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - usługowej – do 15 m – do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - gospodarczej i garaży – 4,5 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45 ° dla budynków usługowych, z wyjątkiem obiektów sportowych, dla których nie określa się form dachu,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45 ° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
 - g) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:
 - dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka lub inne pokrycia dachowe imitujące dachówkę, pokrycia blaszane, 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, z wyjątkiem obiektów sportowych, dla których nie określa się materiału dachu,
 - elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, pokrycia blaszane i z tworzyw sztucznych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - 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:
- a) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zawartych w §9,
 - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawartych w §12,
 - parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §13,
 - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §14,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w §17.

§24. Dla terenu **zieleni urządzonej z dopuszczeniem terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych**, oznaczonego symbolem **1ZP/US**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne,
 - b) place zabaw dla dzieci,
 - c) tymczasowe, nietrwale związane z gruntem obiekty usługowe służące rozrywce, gastronomii, rekreacji i sportowi,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ścieżki pieszo-rowerowe,

- f) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- g) miejsca postojowe, drogi wewnętrzne;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 70%,
 - b) zakaz budowy budynków,
 - c) zagospodarowanie przestrzeni polegające na:
 - kształtowaniu nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - zharmonizowaniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury oraz obiektów takich jak latarnie, kosze, ławki,
 - d) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §9,
 - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §13,
 - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §14,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w §17.

§25. Dla terenów **zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona lub naturalna towarzysząca Kanałowi Żerańskiemu (Królewskiemu);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ścieżki pieszo-rowerowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) place zabaw dla dzieci,
 - d) urządzenia i obiekty służące użytkowaniu i utrzymaniu Kanału Żerańskiego (Królewskiego),
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 90%,
 - b) zakaz budowy budynków,
 - c) zakaz grodzenia terenu,
 - d) obowiązek zachowania najcenniejszego drzewostanu,
 - e) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej oraz zmiany charakteru linii brzegowej, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i gospodarki wodnej na Kanale Żerańskim (Królewskim),
 - f) obowiązek ochrony wód Kanału Żerańskiego (Królewskiego) przed zanieczyszczeniem,
 - g) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §9,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16.

§26. Dla terenów **lasów**, oznaczonych symbolami od **1ZL** do **4ZL**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;



- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz budowy budynków z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej,
 - b) zakaz grodzenia działek należących do Skarbu Państwa,
 - c) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego,
 - d) zakaz niszczenia wydm, w tym rozkopywania i plantowania,
 - e) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej oraz zmiany charakteru linii brzegowej, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i gospodarki wodnej na Kanale Żerańskim (Królewskim),
 - f) obowiązek ochrony wód Kanału Żerańskiego (Królewskiego) przed zanieczyszczeniem,
 - g) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawartych w §12,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16.

§27. Dla terenów **infrastruktury technicznej elektroenergetycznej**, oznaczonych symbolami od **1E** do **3E**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna elektroenergetyczna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowanie istniejących urządzeń i obiektów z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, odbudowy,
 - b) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16.

§28. Dla terenów **placów**, oznaczonych symbolami **1KX** i **2KX**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac do ruchu pieszego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) elementy zieleni urządzonej;
 - c) przystań rzeczna na terenie oznaczonym symbolem 2KX;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie terenu w formie przestrzeni ogólnodostępnej,
 - b) zakaz grodzenia terenów,
 - c) zakaz budowy budynków,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 10%,
 - e) zagospodarowanie przestrzeni polegające na:
 - kształtowaniu nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - zharmonizowaniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni oraz obiektów małej architektury (latarnie, kosze, ławki),
 - f) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §9,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

zawartych w §16.

- §29.** Dla terenów **parkingów samochodowych**, oznaczonych symbolem **1KS**, plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe: parking samochodowy;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) elementy zieleni urządzonej,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
 - 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz budowy budynków,
 - b) zagospodarowanie przestrzeni polegające na:
 - kształtowaniu nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - zharmonizowaniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni oraz obiektów małej architektury (latarnie, kosze, ławki),
 - c) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
 - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §10,
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §11,
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §15,
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16.

Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE

- §30.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina w gminie Nieporęt, zatwierdzonego uchwałą Nr 41/IX/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 2 czerwca 2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 226, poz. 5906;
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina – Jednostka I w gminie Nieporęt, zatwierdzonego uchwałą Nr 34/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 kwietnia 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 164, poz. 4182;
 - 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina w gminie Nieporęt, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/112/2007 Rady Gminy Nieporęt z dnia 22 listopada 2007 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 37, poz. 1334.
- §31.** 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%.
- §32.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.
- §33.** Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej gminy Nieporęt.
- §34.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina
w gminie Nieporęt”

W terminie wskazanym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ogłoszeniu Wójta Gminy Nieporęt z dnia 13.02.2012 r. do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina w gminie Nieporęt” wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione Zarządzeniem Nr 112/2012 Wójta Gminy Nieporęt z dnia 9 maja 2012 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Nieporęt

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Woźniakowski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIX/79/2012
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 11 września 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

§ 2. W skład zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Dębina w gminie Nieporęt, wchodzi:

- 1) wodociąg;
- 2) kanalizacja sanitarna;
- 3) kanalizacja deszczowa;
- 4) oświetlenie dróg i miejsc publicznych.

§ 3. Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. prawo energetyczne;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z funduszy krajowych,
 - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - d) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący
Rady Gminy Nieporęt

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Wóźniakowski