

**UCHWAŁA NR XXXV/117/2012**  
**RADY GMINY NIEPORĘT**  
**Z DNIA 13 grudnia 2012 r.**

**w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszczyna w gminie Nieporęt”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647), w wykonaniu Uchwały Nr XVIII/10/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszczyna w gminie Nieporęt,

po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny ze 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:

**Dział I. Przepisy ogólne.**

**Rozdział 1. Zakres spraw regulowanych uchwałą.**

**§ 1.**

Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszczyna w gminie Nieporęt, zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

1. Planem obejmuje się obszar, którego granice wyznaczają:
  - 1) od południa – granica obrębu ewidencyjnego Stanisławów Pierwszy,
  - 2) od zachodu – granica obrębu ewidencyjnego Stanisławów Pierwszy,
  - 3) od północy – granica obrębu ewidencyjnego Stanisławów Pierwszy,
  - 4) od wschodu – oś drogi wojewódzkiej nr 633 (ul. Jana Kazimierza).
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.**

1. Ustala 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 środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 4.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbol przeznaczenia terenu określony oznaczeniem cyfrowym i literowym, przy czym:
    - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu podstawowym;



- b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;
  - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
  - 5) obszar objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN;
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
  - 7) wymiar (w metrach).
2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
- 1) granica obrębu ewidencyjnego Stanisławów Pierwszy;
  - 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 3) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 4) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 5) granica strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego (naftowego).
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 5.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

### Rozdział 2. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

#### § 6.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące ustalone dla danego terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, istniejących granic działki lub obiektów terenowych, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość procentową ilorazu powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie działki do powierzchni tej działki;
- 10) **miejsca parkingowym** – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży;
- 11) **działce z zielenią o charakterze leśnym** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, dla której uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz, na której powierzchnię biologicznie czynną stanowi powierzchnia pokryta roślinnością leśną.

### Rozdział 3. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### § 7.

Ustala się linie rozgraniczające, które dzielą obszar planu na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu.

#### § 8.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem literowym **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym – oznaczony symbolem literowym **MN/ZL**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej – oznaczony symbolem literowym **MN/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej na działkach z zielenią o charakterze leśnym – oznaczony symbolem literowym **U/ZL**;
- 5) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem literowym **U**;



- 6) teren lasów – oznaczony symbolem literowym **ZL**;
- 7) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - ujęcie wody – oznaczony symbolem literowym **W**;
- 8) teren komunikacji - droga klasy drogi głównej, docelowo droga klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem literowym **KDG/Z**;
- 9) teren komunikacji - droga klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem literowym **KDL**;
- 10) teren komunikacji - droga klasy drogi dojazdowej – oznaczony symbolem literowym **KDD**;
- 11) teren komunikacji - ciąg pieszo - jezdny – oznaczony symbolem literowym **KPJ**;
- 12) teren komunikacji - ciąg pieszy – oznaczony symbolem literowym **KP**.

#### **§ 9.**

1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Zabudowa na terenach, na których ustalono linie zabudowy, musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.
3. W stosunku do budynku istniejącego usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnej dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
  - 1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną.
4. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni i wiat śmietnikowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń §22 i §32.

#### **§ 10.**

Ustala się ochronę następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) lasów położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**, polegającą na pozostawieniu ich w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności wzniesień (wydm) na terenach oznaczonych symbolami **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **6ZL**, **1MN**, **2MN**, **5MN**, **1MN/ZL**, **2MN/ZL**, polegającą na zakazie wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoświszkowym.

#### **§ 11.**

Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.

#### **§ 12.**

1. Ogrodzenia od strony terenów komunikacji wyznaczonych na rysunku planu należy sytuować w linii rozgraniczającej tych terenów, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w stosunku do linii rozgraniczającej terenu komunikacji w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew i obiektów infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.
2. W przypadku zlokalizowania obiektu usługowego wolnostojącego lub lokalu usługowego wbudowanego w parter budynku o innej funkcji niż usługowa dopuszcza się zlokalizowanie ogrodzenia wycofanego w stosunku do linii rozgraniczającej terenu komunikacji.
3. Bramy wjazdowe, usytuowane w ogrodzeniu od strony ciągu pieszo - jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m, muszą być cofnięte o minimum 2,0 m. w stosunku do linii rozgraniczającej wyznaczonej w planie.
4. Maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu.
5. Ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6 metra powyżej poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami.
6. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym obszarze planu.

#### **§ 13.**

W zakresie lokalizowania reklam, nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam, nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem;
- 2) na całym obszarze objętym planem możliwość lokalizowania reklam, nośników reklamowych i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach i ogrodzeniach, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy, nośnika reklamowego lub znaku informacyjno-plastycznego nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>, a na jednym budynku, lub ogrodzeniu zostanie umieszczona maksymalnie 1 reklama, nośnik reklamowy lub znak informacyjno – plastyczny;
- 3) zakaz lokalizowania reklam, nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych:
  - a) na obiektach małej architektury;
  - b) na terenach lasów oznaczonych symbolem **ZL**;
  - c) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni;
  - d) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej;
- 4) ustalenia pkt od 1 do 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

#### **§ 14.**

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie



- czynnej, wysokość zabudowy i liczbę kondygnacji nadziemnych, geometrię dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej nie stosuje się ustaleń szczegółowych dotyczących wysokości zabudowy i liczby kondygnacji nadziemnych.
  3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych w budynkach.

#### **Rozdział 4. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

##### **§ 15.**

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
2. Część obszaru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Na terenach położonych w obszarach wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują odpowiednie przepisy odrębne dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

##### **§ 16.**

Dla całego obszaru objętego planem:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych, w szczególności istniejącego ukształtowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 2;
- 2) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
- 3) w obszarze objętym planem wskazuje się teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **1W**, na którym obowiązują odpowiednie przepisy ustawy Prawo wodne;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:
  - a) tereny oznaczone symbolami **MN**, **MN/ZL** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) tereny oznaczone symbolem **MN/U** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
  - c) tereny oznaczone symbolem **ZL** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem;
- 6) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

##### **§ 17.**

1. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem:
    - a) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
    - b) realizacji dróg oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
  - 2) przy lokalizowaniu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w pkt 1 należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym:
  - 1) ochronę walorów krajobrazowych;
  - 2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

##### **§ 18.**

1. Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień na całym obszarze objętym opracowaniem planu.
2. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

##### **§ 19.**

Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

#### **Rozdział 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

##### **§ 20.**

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych AZP 53-66/32 i AZP 53-66/36) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Rozdział 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

##### **§ 21.**

1. Ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki pod następującymi warunkami:



- 1) dopuszcza się scalanie i podział terenu na działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym w szczególności w zakresie minimalnej powierzchni działki, minimalnej szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego;
  - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi działek;
  - 3) w wyniku scalania i podziału terenu na działki należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowopowstałych działek.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
  3. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:
    - 1) w celu wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych;
    - 2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
    - 3) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek.
  4. Zakazuje się dokonywania podziałów nieruchomości skutkujących koniecznością urządzenia bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z istniejącej drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem **IKDG/Z**.
  5. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Nieporęt na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

##### **§ 22.**

1. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30 metrów (po 15 metrów na każdą stronę licząc od osi gazociągu) przy zagospodarowywaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących sieci gazowych.
2. W strefie bezpieczeństwa rurociągu dalekosiężnego przesyłowego (naftowego) o szerokości 30 metrów (po 15 metrów na każdą stronę licząc od osi rurociągu) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

#### **Rozdział 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

##### **§ 23.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ terenów komunikacji: dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG/Z**, **KDL**, **KDD**, ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolem **KPJ** oraz ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**.
2. Dla realizacji wyznaczonego planem układu terenów komunikacji, dla poszczególnych dróg i ciągów, ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
3. Na terenach komunikacji, do czasu realizacji dróg i ciągów wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
4. Ustala się, że szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6 metrów.
5. W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu nakazuje się realizację na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.

##### **§ 24.**

1. Ustala się zasadę realizacji potrzeb parkingowych na terenach działek własnych, w liczbie wynikającej z niżej ustalonych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy usługowej z zakresu sportu, rekreacji i turystyki, wypoczynku, kultury i rozrywki - według rzeczywistych potrzeb inwestora, ale nie mniej niż 10 miejsc parkingowych;
  - 3) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnionego personelu;
  - 4) dla zabudowy usługowej z zakresu hoteli, pensjonatów, pokoi gościnnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na pokój oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnionego personelu;
  - 5) dla zabudowy usługowej z zakresu administracji i biur oraz magazynów i zabudowy produkcyjnej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników;
  - 6) dla usług innych niż wymienione wyżej - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
  - 7) dla zabudowy związanej z obsługą ujęcia wody na terenie 1W - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.
2. W przypadku lokalizacji na działce zabudowy o różnych funkcjach miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

#### **Rozdział 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

##### **§ 25.**

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.



2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny komunikacji, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem bez konieczności jego zmiany, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4.
4. W przypadkach określonych w ust. 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem literowym **ZL** wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### § 26.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia wody „Nieporęt” na terenie **1W**;
- 2) nakaz przyłączenia do gminnej sieci wodociągowej;
- 3) obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

#### § 27.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do układu kanalizacji opaskowej Zalewu Zegrzyńskiego;
- 2) obowiązek docelowego przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w granicach działki (na własny teren nieutwardzony), do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych realizowanych na własnej działce, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDG/Z, KDL, KDD, KPJ i KP w szczególności do sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez system studni chłonnych do gruntu, do otwartych rowów odwadniających lub rowów melioracyjnych;
- 6) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 7) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych i roztopowych;
- 8) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych, a także wprowadzania ścieków opadowych i wód drenazowych do kanalizacji sanitarnej.

#### § 28.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

#### § 29.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) możliwość przyłączenia do sieci gazowej;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

#### § 30.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

#### § 31.

Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- 3) odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- 4) odzysk i unieszkodliwianie odpadów innych niż wymienione w pkt 3 będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów.



## **Rozdział 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

### **§ 32.**

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem 2U.

## **Rozdział 11. Opłata od wzrostu wartości nieruchomości.**

### **§ 33.**

Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 10 %.

## **DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe.**

### **§ 34.**

**Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN, 2MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie będzie stanowić więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - lokalizacja obiektów małej architektury,
    - lokalizacja altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, towarzyszących budynkom o funkcji podstawowej,
    - lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym na 1 działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na 1 działce budowlanej możliwość zrealizowania tylko 1 budynku mieszkalnego;
- 5) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych z 2 lokalami mieszkalnymi na 1 działce budowlanej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 20%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,3,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%,
  - d) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) geometria dachu – dachy spadziste o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
  - f) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwonym, pomarańczowym i brązowym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki,
  - g) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 16 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 90 stopni;
- 8) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 1;
- 9) zasady lokalizowania miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §24.

### **§ 35.**

**Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie będzie stanowić więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
    - lokalizacja obiektów małej architektury,
    - lokalizacja altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, towarzyszących budynkom o funkcji podstawowej,
    - lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych;



- 2) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym oraz 1 budynku gospodarczego i 1 budynku garażowego na 1 działce budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na 1 działce budowlanej możliwość zrealizowania tylko 1 budynku mieszkalnego;
- 4) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych z 2 lokalami mieszkalnymi na 1 działce budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, z wyjątkiem działek położonych w obszarach objętych zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, oznaczonych na rysunku planu, dla których wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi nie mniej niż 70%,
  - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - f) geometria dachu – dachy spadziste o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
  - g) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwonym, pomarańczowym i brązowym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki,
  - h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki:
    - nie mniej niż 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z uwzględnieniem ustaleń tiret trzecie,
    - nie mniej niż 550 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem ustaleń tiret trzecie,
    - nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> dla działek położonych w obszarach objętych zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) szerokość frontu działki:
    - nie mniej niż 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - nie mniej niż 11 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 90 stopni;
- 7) lokalizowanie budynków na działkach położonych w obszarach objętych zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, oznaczonych na rysunku planu, powinno odbywać się w taki sposób, aby utrzymać leśny charakter działki z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;
- 8) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 1;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami 7MN i 9MN obowiązują przepisy §20 dotyczące stref ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami 7MN, 9MN, 10MN obowiązują przepisy §22 ust.1 dotyczące zasad zagospodarowania strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 11) na terenie oznaczonym symbolem 7MN obowiązują przepisy §22 ust.2 dotyczące zasad zagospodarowania strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego (naftowego);
- 12) zasady lokalizowania miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §24.

#### § 36.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym oznaczonych symbolami 1MN/ZL, 2MN/ZL, 3MN/ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja obiektów małej architektury,
    - lokalizacja altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, towarzyszących budynkom o funkcji podstawowej,
    - lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 15%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,3,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%,
  - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,



- e) geometria dachu – dachy spadziste o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
  - f) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwonym, pomarańczowym i brązowym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki,
  - g) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 90 stopni;
  - 6) lokalizowanie budynków na działkach powinno odbywać się w taki sposób, aby utrzymać leśny charakter działki z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;
  - 7) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 1;
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem 3MN/ZL obowiązują przepisy §20 dotyczące stref ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
  - 9) na terenach oznaczonych symbolami 1MN/ZL, 3MN/ZL obowiązują przepisy §22 ust.1 dotyczące zasad zagospodarowania strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 10) na terenach oznaczonych symbolami 1MN/ZL, 3MN/ZL obowiązują przepisy §22 ust.2 dotyczące zasad zagospodarowania strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego;
  - 11) zasady lokalizowania miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §24.

### § 37.

**Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
    - zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji i turystyki, wypoczynku, kultury i rozrywki oraz gastronomii,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie będzie stanowić więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
    - lokalizacja obiektów małej architektury,
    - lokalizacja altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, towarzyszących budynkom o funkcji podstawowej,
    - lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym oraz 1 budynku gospodarczego i 1 budynku garażowego na 1 działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych z 2 lokalami mieszkalnymi na 1 działce budowlanej;
- 4) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na 1 działce budowlanej możliwość zrealizowania tylko 1 budynku mieszkalnego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 40%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 0,5,
  - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - f) geometria dachu – dachy spadziste o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
  - g) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwonym, pomarańczowym i brązowym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki,
  - h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - nie mniej niż 16 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 90 stopni;
- 7) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 1;



- 8) na terenach oznaczonych symbolami 2MN/U, 3MN/U obowiązują przepisy §22 ust.1 dotyczące zasad zagospodarowania strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami 2MN/U, 3MN/U obowiązują przepisy §22 ust.2 dotyczące zasad zagospodarowania strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego;
- 10) zasady lokalizowania miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §24.

#### § 38.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych symbolami 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
    - zabudowa usługowa wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie będzie stanowić więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
    - lokalizacja obiektów małej architektury,
    - lokalizacja altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, towarzyszących budynkom o funkcji podstawowej,
    - lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym oraz 1 budynku gospodarczego i 1 budynku garażowego na 1 działce budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na 1 działce budowlanej możliwość zrealizowania tylko 1 budynku mieszkalnego;
- 4) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych z 2 lokalami mieszkalnymi na 1 działce budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 40%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U - nie więcej niż 0,8,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 5MN/U, 9MN/U, 10MN/U - nie więcej niż 0,6,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%,
  - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - f) geometria dachu – dachy spadziste o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
  - g) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwonym, pomarańczowym i brązowym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki,
  - h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 550 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej wolnostojącej - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej wolnostojącej - nie mniej niż 16 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 11m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 90 stopni;
- 7) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 1;
- 8) obowiązują przepisy §22 ust.1 dotyczące zasad zagospodarowania strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U obowiązują przepisy §22 ust.2 dotyczące zasad zagospodarowania strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego;
- 10) zasady lokalizowania miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §24.

#### § 39.

Dla terenów zabudowy usługowej na działkach z zielenią o charakterze leśnym oznaczonych symbolami 1U/ZL, 2U/ZL, 3U/ZL, 4U/ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:



- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu turystyki, hotelarstwa, gastronomii, na działkach z zielenią o charakterze leśnym,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
  - lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej, wbudowanego w budynek usługowy,
  - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenie oznaczonym symbolem **1U/ZL**,
  - lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, towarzyszących budynkom o funkcji podstawowej,
  - lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym na 1 działce budowlanej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 25%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,5,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%,
  - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - f) geometria dachu – dachy spadziste o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni albo dachy płaskie,
  - g) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu dla dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwonym, pomarańczowym i brązowym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki,
  - h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 3500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 90 stopni;
- 5) lokalizowanie budynków na działkach powinno odbywać się w taki sposób, aby utrzymać leśny charakter działki z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;
- 6) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 1;
- 7) zasady lokalizowania miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §24.

#### § 40.

**Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U, 2U i 3U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, towarzysząca zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,
    - lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
    - lokalizacja obiektów małej architektury,
    - lokalizacja altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, towarzyszących budynkom o funkcji podstawowej,
    - lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych z 2 lokalami mieszkalnymi na 1 działce budowlanej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 65%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,6,
  - d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 12 metrów i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - f) geometria dachu – dachy spadziste o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni albo dachy płaskie,
  - g) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu dla dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwonym, pomarańczowym i brązowym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki,



- h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 90 stopni;
  - 5) lokalizowanie budynków na terenach oznaczonych symbolami **2U** i **3U** powinno odbywać się w taki sposób, aby utrzymać leśny charakter działki z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;
  - 6) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 1;
  - 7) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** obowiązują przepisy §22 ust.1 dotyczące zasad zagospodarowania strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 8) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** obowiązują przepisy §22 ust.2 dotyczące zasad zagospodarowania strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego;
  - 9) zasady lokalizowania miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §24.

#### **§ 41.**

**Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 4U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, wypoczynku, kultury, rozrywki i gastronomii,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja obiektów tymczasowych, w tym lekkich pawilonów towarzyszących obiektom sportowo-rekreacyjnym, nie połączonych trwale z gruntem, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5 i 6,
    - lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
    - lokalizacja obiektów małej architektury,
    - lokalizacja altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, towarzyszących budynkom o funkcji podstawowej,
    - lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 60%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,6,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - f) geometria dachu – dachy spadziste o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych - od 25 do 45 stopni albo dachy płaskie,
  - g) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu dla dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwonym, pomarańczowym i brązowym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki,
  - h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 18 m,
  - c) kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 90 stopni;
- 4) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 1;
- 5) obowiązują przepisy §20 dotyczące stref ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) obowiązują przepisy §22 ust.1 dotyczące zasad zagospodarowania strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) obowiązują przepisy §22 ust.2 dotyczące zasad zagospodarowania strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego;
- 8) zasady lokalizowania miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §24.

#### **§ 42.**

**Dla terenu lasów, oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – uprawy leśne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja gazociągu wysokiego ciśnienia i rurociągu przesyłowego dalekosiężnego (naftowego) w istniejącym korytarzu technicznym,
    - lokalizacja urządzeń służących turystyce;



- 2) zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust. 1;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami **2ZL, 4ZL, 7ZL** obowiązują przepisy §22 ust.1 dotyczące zasad zagospodarowania strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **2ZL, 4ZL, 7ZL** obowiązują przepisy §22 ust.2 dotyczące zasad zagospodarowania strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.

#### § 43.

**Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - ujęcie wody, oznaczonego symbolem 1W, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – ujęcie wody wraz z zabudową i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zakaz przeznaczania terenu na cele niezwiązane z eksploatacją ujęcia wody, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 70%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,2,
  - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 metrów,
  - e) geometria dachu – dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 25 do 45 stopni albo dachy płaskie,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 90 stopni;
- 5) zasady lokalizowania miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §24.

#### §44.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDG/Z	główna, docelowo zbiorcza	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą (szerokość pasa drogowego w granicach planu wynosi od 10 do 42 metrów)
2.	2KDL	lokalna	13 m
3.	3KDL	lokalna	10 m
4.	4KDD	dojazdowa	10 m
5.	5KDD	dojazdowa	10 m
6.	6KDD	dojazdowa	10 m
7.	7KDD	dojazdowa	10 m
8.	8KDD	dojazdowa	zmienna (ok. 11 metrów), linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami działki nr ew. 43/1 zajętej pod drogę
9.	9KDD	dojazdowa	10 m
10.	10KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6 m
11.	11KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8 m
12.	12KPJ	ciąg pieszo - jezdny	7 m
13.	13KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6 m
14.	14KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8 m
15.	15KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8 m
16.	16KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8 m
17.	17KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6 m
18.	18KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8 m



19.	19KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8 m
20.	20KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8 m
21.	21KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8 m
22.	22KP	ciąg pieszy	5 m
23.	23KP	ciąg pieszy	5 m

2. Ustala się obowiązek realizacji drogi oznaczonej symbolem **1KDG/Z** w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej.
3. Zakazuje się dokonywania podziałów nieruchomości skutkujących koniecznością urządzenia bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z istniejącej drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem **1KDG/Z**.
4. Ustala się lokalizację skrzyżowań drogi oznaczonej symbolem **1KDG/Z** z drogami oznaczonymi symbolami **2KDL, 3KDL, 8KDD, 16KPJ** zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem **1KDG/Z** do czasu realizacji układu drogowego ustalonego w planie.
6. Na terenach komunikacji dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad zagospodarowywania pasa drogowego.
7. Ustala się obowiązek realizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **1KDG/Z** oraz dopuszcza realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **5KDD**.
8. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

### **Dział III. Przepisy końcowe.**

#### **§ 45.**

Tracą moc uchwały:

- 1) nr 149/LVII/02 Rady Gminy Nieporęt z dnia 13 lipca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszczyna w gminie Nieporęt (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2002 r. Nr 251, poz. 6432);
- 2) nr 11/VI/2003 Rady Gminy Nieporęt z dnia 20 marca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszczyna w gminie Nieporęt (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2003 r. Nr 176, poz. 4369).

#### **§ 46.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

#### **§ 47.**

Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej gminy Nieporęt.

#### **§ 48.**

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

**Przewodniczący Rady Gminy Nieporęt**

Przewodniczący Rady Gminy  
Eugeniusz Woźniakowski



**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr XXXV/117/2012**  
**Rady Gminy Nieporęt**  
**z dnia 13 grudnia 2012 r.**

### ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszczyna w gminie Nieporęt”**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy –załącznik do uchwały Nr XXXV/117/2012 z dnia 13.12.2012 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	14.05.2012r	Adamson Anna/*	Wniosek o przesunięcie drogi 20 KPJ z terenu działki nr 60/1	60/1	9MN, 4U (wcześniej 2U), 20KPJ, 9KDD, 1KDG/Z		X	Nie uwzględniono. W projekcie planu w porównaniu z obecnie obowiązującym na tym obszarze planem miejscowym ograniczono układ komunikacyjny do niezbędnego minimum, tj.: zlikwidowano na przeważającym odcinku przebieg drogi oznaczonej w aktualnym planie jako 13KDD, a w pozostałej części (oznaczonej w projekcie planu symbolem 20KPJ) zmniejszono jej parametry (z 10 m do 8 m). Zmniejszono również z 14 do 10 m szerokość drogi 9KDD, równoległej do ulicy Jana Kazimierza. W rezultacie, wskutek likwidacji bądź zawężenia dróg działka nr 60/1 uzyskała możliwość zabudowy. Zmniejszono z 35 m do 15 m strefę ochronną od gazociągów, co umożliwiło wprowadzenie zabudowy na części działki od strony



2	22.06.2012	Borowska Aza, Borowski Witold, Borowski Andrzej /*	Wniosek o: 1) usunięcie z planu nieistniejącej i nieużywanej ścieżki rowerowej o symbolu 23 KP i zaprojektowanie w jej miejsce drogi dojazdowej do zachodnich granic działek oznaczonych symbolami 8 MN. 2) likwidacja poszerzenia ulicy Jana Kazimierza, 3) wyznaczenie strefy bezpieczeństwa od gazociągów i ropociągów przy uwzględnieniu stopnia niebezpieczeństwa, jakie powodują urządzenia prześyłowe, w tym zwłaszcza poprzez niebezpie-	62	9MN, 4U (wcześniej 2U), 8MN, 7KDD, 9KDD, 1KDG/Z, 23KP	X	<p>ulicy Jana Kazimierza (teren 2U). Likwidacja ciągu pieszo-jezdnego 20KPPJ nie jest możliwa, gdyż ciąg ten stanowi połączenie z drogą wojewódzką Jana Kazimierza i został on uzgodniony z właściwymi organami, w tym m.in. z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie.</p> <p>Ad.1). Nie uwzględniono. Projektowana ścieżka rowerowa ma na celu zapewnienie większej grupie użytkowników dostępu do terenów Lasów Państwowych w celach rekreacyjno-wypoczynkowych. Utrzymane zostało w tym zakresie rozwiązanie planistyczne z obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002r. Wprowadzenie w tym rejonie drogi dojazdowej wymagałoby powtórzenia procedury planistycznej, co mogłoby się spotkać z protestami innych mieszkańców, którzy nie kwestionowali zaprojektowanej ścieżki rowerowej. Dojazd do terenów oznaczonych symbolem 8MN przewidziano w planie od strony drogi o symbolu 7KDD.</p> <p>Należy również zaznaczyć, że przez dostęp do drogi publicznej rozumie się (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) również dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.</p> <p>Ad.2). Nie uwzględniono. Uwaga bezpodstawna, gdyż projekt planu nie przewiduje poszerzenia ulicy Jana Kazimierza kosztem działki ewid. nr 62. Droga ta pozostaje w granicach działki ewid. nr 87.</p> <p>Ad.3). Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu ustalono strefę bezpieczeństwa od rurociągu naftowego oraz strefę kontrolowaną</p>
---	------------	--	---	----	---	---	---







**Załącznik Nr 3**  
**do uchwały Nr XXXV/117/2012**  
**Rady Gminy Nieporęt**  
**z dnia 13 grudnia 2012 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszczyna w gminie Nieporęt.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) określa się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności sprawy:

- 1) dróg gminnych;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustaw: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej, Prawo ochrony środowiska i o finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r., poz. 1059).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059).

**Przewodniczący Rady Gminy Nieporęt**

*Przewodniczący Rady Gminy*

*Eugeniusz Woźniakowski*