

Uchwała Nr XI/63/2015
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 27 lipca 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru sołectwa Izabelin, w gminie Nieporęt**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 i 443) i uchwały nr XXIX/77/2012 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Izabelin, w gminie Nieporęt, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Izabelin, w gminie Nieporęt, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu wyznaczone są na rysunku planu i przebiegają:

- a) od północy – wzdłuż osi drogi ul. Leśnej,
- b) od zachodu – wzdłuż drogi ul. Małoleckiej oraz drogi ul. Granicznej,
- c) od południa – wzdłuż granicy sołectwa Izabelin,
- d) od wschodu – wzdłuż drogi ul. Wrzosowej, obejmując część działek o nr: 73, 74, 76/1, 77/1, 78/1, 79, 80, 81/3, w odległości ok. 135 m od wschodniej strony ul. Wrzosowej (w rejonie skrzyżowania ul. Szkolnej i ul. Wrzosowej).

3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- a) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2
- b) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

5. W planie ustala się:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- g) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- h) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- i) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- j) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- l) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

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

- a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - e) wymiarowanie,
 - f) oznaczenia przeznaczenia terenów na cele: MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, MNR – zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, UO – zabudowy usług oświaty, ZL – leśne, ZN – zieleni, ZZ – obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, WS – wód powierzchniowych śródlądowych, KD(Z) – dróg publicznych klasy zbiorczej, KD(L) – dróg publicznych klasy lokalnej, KD(D) – dróg publicznych klasy dojazdowej, KDW – dróg wewnętrznych,
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:
- a) strefa szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 3. Objaśnienie określić użytych w uchwale.

Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- a) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- b) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- c) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- d) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem,
- e) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia oraz nadbudowy i przebudowy fragmentów istniejących budynków, które są zlokalizowane poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
- g) zabudowa usługowa – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz usług związanych z gospodarowaniem odpadami; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych,
- h) zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana na działkach o powierzchni min. 1500 m² i z możliwością realizacji usług turystycznych,
- i) miejsce postojowe – wyznaczone miejsca do postoju samochodów i innych pojazdów mechanicznych; w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży,
- j) szyld - za szyld uważa się jednostronny, płaski lub dwustronny zamontowany na wysięgniku prostopadłym do elewacji budynku, znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy oraz informację o rodzaju prowadzonej działalności,
- k) reklama - za reklamę uważa się płaskie znaki oraz przestrzenne instalacje związane z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez, nie będące szyldami.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U.
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone symbolem MNR.
4. Tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone symbolem UO.
5. Tereny leśne, oznaczone symbolem ZL.
6. Tereny zieleni, oznaczone symbolem ZN.
7. Tereny obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone symbolem ZZ.
8. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS.
9. Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KD(Z).

10. Tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD(L).
11. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD(D).
12. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KD(W).

§ 5. W granicach planu ustala się następujące lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujących:

- a) tereny oznaczone symbolem KD(Z) jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych powiatowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) tereny oznaczone symbolami: KD(L), KD(D) jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych gminnych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) tereny oznaczone symbolem 1UO jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem usług oświaty wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz infrastrukturą techniczną,
- d) tereny oznaczone symbolami: 1ZZ, 2ZZ i 3ZZ jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:
 - a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) zasad kształtowania zabudowy określonymi w § 9.
2. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - a) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. Ustala się teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO jako teren przestrzeni publicznej. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej polegają na:
 - a) maksymalnemu zachowaniu istniejącego drzewostanu z możliwością nowych nasadzeń,
 - b) dostosowaniu przestrzeni tych terenów do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
 - c) wyposażeniu tych terenów w oświetlenie.

5. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych.
6. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych. Ww. ograniczenia wysokości nie mają zastosowania do ogrodzeń wokół boisk i innych obiektów sportowych.
7. Na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz nakaz zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.
8. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:
 - a) Dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku po jednym szyldzie na każdą firmę prowadzącą odrębną działalność gospodarczą;
 - b) Zakazuje się umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam o powierzchni przekraczającej 1 m²;
 - c) Zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam oraz szyldów i reklam emitujących pulsacyjne światło;
 - d) Zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolnostojących konstrukcjach za wyjątkiem okazjonalnych reklam w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami kulturalnymi na okres nie dłuższy niż 21 dni;
 - e) Ustala się zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolami: ZL, ZZ i ZN.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Część obszaru zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Część obszaru zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
4. Na obszarach, o których mowa w ust 1-3 mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.
5. Obszar objęty planem obejmuje obszary szczególnego zagrożenia powodzią oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ dla których mają zastosowanie przepisy o ochronie przeciwpowodziowej w tym przepisy prawa wodnego.
6. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, MNR - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - c) tereny oznaczone symbolem UO - jak dla terenów na cele związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

7. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji:

- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KD(Z), KD(L), KD(D), dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW oraz sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 53-.67/24) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. W wyznaczonej strefie zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Plan ustala ochronę dwóch mostów systemu Bailey'a z okresu II Wojny Światowej, na rzece Czarnej w ciągu ulic: Wrzosowej i Granicznej, nie objętych ochroną konserwatorską. Dla wymienionych obiektów ustala się utrzymanie ich formy i detali architektonicznych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zieleń urządzonej.
- 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej.
- 4) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.
- 5) Dopuszcza się realizację:
 - a) sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) ogrodzeń.
- 6) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków.
- 7) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03.
- 8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,6.
- 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.
- 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.

- 11) Wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m.
- 12) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.
- 13) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25° - 45° .
- 14) Ustala się lokalizację budynków przy drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem odległości min. 5 m od granicy drogi.
- 15) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości.
- 16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, żółtym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 17) Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla działek budowlanych: min 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny.
- 18) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy lokalizować na nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny.
- 19) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę wolnostojącą – 750 m^2 ,
 - b) pod zabudowę bliźniaczą - 550 m^2 .
- 20) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - pod zabudowę wolnostojącą – 750 m^2 ,
 - pod zabudowę bliźniaczą - 550 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu działki
 - pod zabudowę wolnostojącą – 18 m,
 - pod zabudowę bliźniaczą - 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: $70^{\circ} \div 110^{\circ}$.

2. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U.

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej.
- 3) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w zabudowie bliźniaczej, lub
 - b) jednego wolnostojącego budynku usługowego, lub
 - c) jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego, lub
 - d) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego.
- 4) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.

- 5) Dopuszcza się realizację:
 - a) sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) ogrodzeń.
- 6) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków.
- 7) Dla zabudowy ustala się:
 - a) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w wielkości 0,03.
 - b) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w wielkości 0,7.
 - c) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 45%.
 - d) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 40%.
- 8) Wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m.
- 9) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.
- 10) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 11) Ustala się lokalizację budynków przy drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem odległości min. 5 m od granicy drogi.
- 12) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości.
- 13) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, żółtym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 14) Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla działek budowlanych:
 - a) min 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) min 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
- 15) Miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny.
- 16) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – 750 m²,
 - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą - 550 m²,
 - c) pod zabudowę usługową – 750 m².
- 17) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - wolnostojącą – 750 m²,
 - bliźniaczą - 550 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową:
 - wolnostojącą – 18 m,
 - bliźniaczą - 16 m,

- c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę usługową – 750 m²,
- d) minimalna szerokość frontu działki pod zabudowę usługową - 18 m,
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.

3. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych symbolami: 1MNR, 2MNR.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: obsługa ruchu turystycznego w tym zabudowa usługowo – mieszkaniowa o szerokim zakresie: usługi, mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, apartamenty, usługi gastronomii i handlu, zieleń urządzona.
- 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w zabudowie bliźniaczej.
- 4) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków usługowych służących obsłudze turystów, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.
- 5) Dopuszcza się realizację:
 - a) sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) ogrodzeń.
- 6) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków.
- 7) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03.
- 8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,6.
- 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.
- 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
- 11) Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m.
- 12) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.
- 13) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 14) Ustala się lokalizację budynków przy drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem odległości min. 5 m od granicy drogi.
- 15) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości.
- 16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, żółtym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień.

- 17) Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla działek budowlanych:
 - a) min 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) min 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług lub min 4 miejsca postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w usługach zamieszkania zbiorowego.
- 18) Miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny.
- 19) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².
- 20) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.

4. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy terenów zabudowy usług oświaty oznaczonych symbolem 1UO.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi w tym usługi zamieszkania zbiorowego, usługi użyteczności publicznej, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona.
- 3) Na oznaczonym terenie ustala się na lokalizację budynków i budowli związanych z usługami oświaty.
- 4) Na oznaczonym terenie dopuszcza się na lokalizację budynków i budowli związanych z usługami, usługami zamieszkania zbiorowego i usługami użyteczności publicznej.
- 5) Na oznaczonym terenie ustala się możliwość lokalizacji budynków, budowli i obiektów związanych z usługami kultury, usługami sportu i rekreacji, usługami gastronomicznymi oraz budynki gospodarcze i garażowe.
- 6) Dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów sportowych, takich jak: boiska, bieżnie itp.,
 - b) ciągów pieszych i tras rowerowych,
 - c) budowli i obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów budowlanych,
 - d) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - e) sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) ogrodzeń.
- 7) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03.
- 8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 1.
- 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.
- 11) Wysokość zabudowy usługowej – do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m.
- 12) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.
- 13) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju

poziomego budynku w przedziale 15°-45° lub w formie dachów płaskich, z wyjątkiem obiektów sportowych, dla których nie określa się form dachów.

- 14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dla dachów dwu lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości. Dla dachów płaskich – nie ustala się.
- 15) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, okładzina z betonu architektonicznego w kolorach: białym, kremowym, żółtym lub jasno-szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 16) W ogrodzenia działek budowlanych dopuszcza się wprowadzenie dwumetrowych odcinków pełnych ogrodzenia w rejonach wejścia i wjazdu na działkę.
- 17) Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla działek budowlanych: min 30 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych.
- 18) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy lokalizować na nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny.
- 19) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².
- 20) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.

5. Ustalenia dla terenów leśnych, oznaczonych symbolem: 1ZL.

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, mają zastosowanie przepisy o lasach.

6. Ustalenia dla terenów zieleni, oznaczonych symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurzędzona.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urzędzona,
 - b) terenowe urzędzenia sportu i rekreacji.
- 3) Zakazuje się grodzienia nieruchomości.

7. Ustalenia dla terenów obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: 1ZZ, 2ZZ, 3ZZ.

- 1) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych niż związanych z ochroną przeciwpowodziową.

8. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS.

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolami WS mają zastosowanie przepisy prawa wodnego.

§ 10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach planu, wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia 15kV, w odległości 5,5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznych, ustala się zakaz:

- 1) zabudowy budynkami i budowlami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

2) wysokich nasadzeń i zadrzewień.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

3. W granicach planu wyznacza się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700, który przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego planu. W w/w strefie oznaczonej w załączniku Nr 1 do uchwały zabrania się:

1) wznoszenia budynków i budowli, urzędowania stałych składów i magazynów,

2) lokalizacji parkingów samochodowych,

3) zalesiania.

4. W strefie kontrolowanej, wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 ustala się:

1) możliwość robót budowlanych związanych z eksploatacją gazociągu oraz usytuowanie innej infrastruktury technicznej i ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) obowiązek udostępniania gazociągu właściwemu operatorowi rurociągu w celach eksploatacyjnych i remontowych w rozumieniu przepisów budowlanych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy, systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

1) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD(Z), 2KD(Z)**:

a) Przeznaczenie: droga publiczna – zbiorcza.

b) Szerokość w liniach rozgraniczających:

– 1KD(Z) - ustala się wschodnią linię rozgraniczającą w odległości od 10 m do 17 m od granicy planu,

– 2KD(Z) - 20 m lub jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu (od 10 m do 32 m).

c) Ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

2) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD(L), 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L)**:

a) Przeznaczenie: droga publiczna – lokalna.

b) Szerokość w liniach rozgraniczających:

– 1KD(L) - ustala się południową linię rozgraniczającą w odległości od 5 m do 6 m od granicy planu,

– 2KD(L) - ustala się wschodnią linię rozgraniczającą w odległości od 11 m do 12 m od granicy planu,

– 3KD(L) - 12 m z przewężeniem jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu (od 6 m do 12 m),

– 4KD(L) - ustala się zachodnią linię rozgraniczającą w odległości od 10 m do 15 m od granicy planu.

c) Ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

3) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 6KD(D)**:

a) Przeznaczenie: droga publiczna – dojazdowa.

b) Szerokość w liniach rozgraniczających:

– 1KD(D), 3KD(D), 6KD(D) - 10 m,

- 2KD(D) - 10 m z przewężeniem jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu (od 8 m do 10 m),
 - 4KD(D) - 10 m z przewężeniem jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu (od 8 m do 10 m),
 - 5KD(D) - 10 m z przewężeniem jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu (6 m).
- c) Ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
- 4) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:**
- a) Przeznaczenie: drogi wewnętrzne.
 - b) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m.
 - c) Ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako: MN, MN/U, ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych, o parametrach:
- a) min. 8 m szerokości w liniach rozgraniczających w przypadku drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż 4 nieruchomości, z zastrzeżeniem § 11, ust. 2 lit. d),
 - b) min. 6 m szerokości w liniach rozgraniczających w przypadku drogi wewnętrznej obsługującej do 4 nieruchomości, z zastrzeżeniem § 11, ust. 2 lit. d),
 - c) obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem nawrotowym, którego wielkość i cechy geometryczne umożliwią wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12 m,
 - d) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie drogi wewnętrznej dopuszcza się miejscowe zawężenie drogi, nie mniej jednak niż do szerokości 5m.
3. Systemy infrastruktury technicznej.
- a) zaopatrzenie w wodę:
- na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej wp90 – wp400,
 - ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej na terenach oznaczonych symbolem ZN oraz w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- b) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- odprowadzanie ścieków należy zapewnić przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej kp90 – kp400,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - ustala się zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowych narażonych na lokalne podtopienia,
 - roboty budowlane oraz lokalizacje sieci kanalizacji sanitarnej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolem ZN oraz w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,

- wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych należy podczyszczać w piaskownikach i separatorach przed wprowadzeniem ich do rowu melioracyjnego,
 - ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4kV,
 - dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych,
 - zezwala się na lokalizację w/w sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nn na terenach oznaczonych symbolem ZN oraz w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy,
 - projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwę miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
- d) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- w granicach planu sieci telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnej na terenach oznaczonych symbolem ZN oraz w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - w zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie w formie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.
- e) zaopatrzenie w gaz:
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowniczej lub z indywidualnych zbiorników gazowych lokalizowanych na terenie własnej działki,
 - w przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach określonych właściwymi przepisami jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów,
 - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami,
 - zaopatrzenie działek budowlanych w gaz przewodowy można realizować stosownie do możliwości zasilania,
 - sieci gazowe średniego ciśnienia i przyłączy gazowych należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
- f) zaopatrzenie w ciepło:
- budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej, o której mowa w § 11 ust. 3 lit e),

- zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych,

g) gospodarowanie odpadami:

- ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego,
- ustala się gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

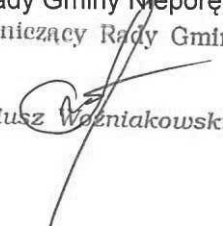
§ 12. W granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączy takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 15. 1. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy Nieporęt
Przewodniczący Rady Gminy

Eugentusz Woźniakowski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XI/63/2015
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 27.07.2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nieporęt
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Izabelin,
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 Nieporęt		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	23.12.14	Ewa Jósko	Brak zgody na poszerzenie o 5 m drogi (ulicy Granicznej) oznaczonej symbolem 4KD(L) oraz przeprowadzenie drogi 6KD(D)	Działka ewidencyjna nr 86 obręb Izabelin	4KD(L), 6KD(D) 20MN, 17MN, 7MN/U, 1KDJ IZN	Uwzględnione w części	Uwaga nieuwzględniona	Uwagi uwzględnione w części. Przedmiotowa działka sąsiaduje z ul. Graniczną, będącą drogą publiczną oraz z wałem przeciwpowodziowym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych. Minimalna szerokość drogi publicznej wynikająca z tych przepisów to 10 m. W związku z powyższym zmniejszono szerokość drogi 4KD(L) w liniach

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 Nieporęt		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
2	15.01.15	Ewa Jósko	Brak zgody na poszerzenie drogi oznaczonej symbolem 4KD(L) o 2 m i przeznaczenie części działki pod zieleni nieurządzoną oznaczoną symbolem IZN	Działka ewidencyjna nr 86 obręb Izabelin	4KD(L), 6KD(D) 20MN, 17MN, 7MN/U, 1KDJ IZN		Nieuwzględnione	Uwagi nieuwzględnione. Przedmiotowa działka sąsiaduje z ul. Graniczną, będącą drogą publiczną oraz z wałem przeciwpowodziowym rzeki Czarnej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych. Minimalna szerokość drogi publicznej wynikająca z tych przepisów to 10 m. W związku z powyższym zmniejszono szerokość drogi w liniach rozgraniczających z 12 m do 10 m, ale nie jest możliwe dalsze
								rozgraniczających z 12 m do 10 m. Droga 6KD(D) nie może być wykreślona z planu, ponieważ jest ona niezbędna do obsługi komunikacyjnej działek - stanowi ona element układu komunikacyjnego obszaru planu.

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 Nieporęt		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
								<p>ograniczenie tej szerokości do takich parametrów, aby poszerzenie drogi nie wchodziło w teren działki nr 86.</p> <p>W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” przedmiotowa działka w części przeznaczona jest pod tereny mieszkaniowe, a w części pod tereny rolnicze o walorach ekologicznych.</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym, w części działki objętej w studium przeznaczaniem na cele terenów rolniczych o walorach ekologicznych, nie można ustalić innego</p>

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 Nieporęt		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
3	05.01.15	Daniel Seroka	Poszerzenie pasa zabudowy usługowej (warsztat stolarski) do 400 m od ul. Matoleckiej	Działka ewidencyjna nr 16 i 26 obręb Izabelin	3MN/U, 5MN/U, 6MN, 9MN, 10MN, 1KD(D)	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	przeznaczenia niż takiego, które zachowuje naturalne walory przyrodnicze. Istotne jest przy tym, iż teren nieurządzonej, o którym mowa w uwadze pokrywa się ze strefą szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wyodrębnionej z uwagi na szczególne walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu. Wskazuje się ponadto, iż powierzchnia terenu zieleni została znacznie zmniejszona w porównaniu z obecnie obowiązującym dla tego obszaru planem miejscowym.
								Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w planowaniu i zagospodarowaniu

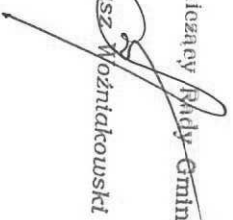
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia dla projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nieporęt		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
								<p>przestrzennym uwzględnia się wymagania przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. W związku z tym oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy, plan wskazuje koncentrację zabudowy usługowej razem z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przy głównych szlakach komunikacyjnych, wyodrębnionych w przedmiotowym planie. Wprowadzanie zabudowy usługowej pośrodku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej zaplanowaną strukturę urbanistyczną i może wpłynąć negatywnie na jego zagospodarowanie. Ponadto przedmiotowy plan wskazuje zabudowę usługową na części każdej z wymienionych przez wnioskodawcę działek, w sąsiedztwie istniejących i</p>

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 Nieporęt		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
4	06.02.15	Maciej Łapiński	1. Objęcie ochroną w planie mostów z II wojny światowej na rzece Czarnej w ciągu ul. Wrzosowej i Granicznej 2. Przywrócenie ciągłości przepływu wód powierzchniowych (połączenie terenów 19WS i 20WS)	Dziątka ewidencyjna nr 50/3 i 50/4 obręb Izabelin	15MN	Uwzględnione w części		Uwagi uwzględnione w części. Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” uchwalonym w dniu 09.06.2011r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011 – na podstawie zaproponowanych przez OW SARP kryteriów oceny wyboru dóbr kultury współczesnej – w wyniku analizy terenu gminy Nieporęt – nie wyłoniono obiektów dóbr kultury współczesnej. Do planu wprowadza się jednakże zapisy dot. ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego dla mostów na rzece Czarnej. Nie uwzględniono uwagi dot. przywrócenia ciągłości przepływu wód powierzchniowych
								urządzonych ciągów komunikacyjnych.

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 Nieporęt		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
								(połączenie terenów 19WS i 20WS) ze względu na jej bezprzedmiotowość. Właściciel terenu wskazanego w uwadze uzyskał odrębną decyzję administracyjną, nie związaną z procedurą planu, zezwalającą na likwidację odcinka rowu melioracyjnego na działkach 50/3 i 50/4. W tym stanie rzeczy plan usankcjonował istniejący stan prawny i nie ma podstaw, aby podważyć decyzję właściciwego organu w tej sprawie.

Przewodniczący Rady Gminy

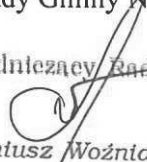
Eugeniusz Moźnickowski



Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 i 443) sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy rozstrzyga się następująco:

1. Do przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Izabelin, w gminie Nieporęt, zadań własnych Gminy, z zakresu infrastruktury technicznej, należą:
 - a) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty infrastruktury technicznej głównych sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;
 - b) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty dróg gminnych, ulic i mostów.
2. Inwestycje, o których mowa w ust. 1, będą realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi oraz strategiami, planami i programami uchwalonymi przez Radę Gminy Nieporęt, w tym wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.
3. Inwestycje te realizowane przez Gminę, będą finansowane z następujących źródeł:
 - a) środki własne budżetu Gminy;
 - b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
 - c) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych;
 - d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Gminy wyrazi zgodę na taką formę finansowania;
 - e) inne źródła zewnętrzne w oparciu o przepisy odrębne.
4. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy Nieporęt
Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Woźniakowski