

**Uchwała Nr XXXVII/10/2017**  
**Rady Gminy Nieporęt**  
**z dnia 06 marca 2017 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), uchwały nr XLV/82/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 26 września 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Aleksandrów, w gminie Nieporęt oraz uchwały nr XIII/97/2015 Rady Gminy Nieporęt z dnia 21 października 2015 r zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Aleksandrów, 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., Rada Gminy Nieporęt uchwała, co następuje:

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

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu i przebiegają:

- a) od północy – od zachodniego brzegu kanału Żerańskiego, północną granicą działki nr 196, do drogi ul. Zwycięstwa, wzdłuż jej wschodniej granicy, do drogi ul. Królewskiej, wzdłuż jej północnej granicy, do drogi ul. Polnej, wzdłuż jej zachodniej i północnej granicy do drogi ul. Małoleckiej, wzdłuż północnej granicy działki nr 947, wzdłuż północnej granicy działki nr 136,
- b) od wschodu – wzdłuż zachodniej granicy działki nr 152/5, wzdłuż środka drogi ul. Leśnej do drogi ul. Małoleckiej, wzdłuż zachodniej granicy drogi ul. Małoleckiej do drogi ul. Izabelińskiej,
- c) od południa – wzdłuż środka drogi ul. Izabelińskiej do wschodniego brzegu kanału Żerańskiego,
- d) od zachodu – wzdłuż zachodniego brzegu kanału Żerańskiego.

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,
- g) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- i) szczególne 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**:

- a) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- b) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- a) granica planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- e) linia zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
- f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- g) wymiarowanie,
- h) oznaczenia przeznaczenia terenów na cele: MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, ZL – leśne, ZP – zieleni urządzonej, WS – wód powierzchniowych śródlądowych, WR - melioracji wodnych, KD(Z) –

dróg publicznych klasy zbiorczej, KD(L) – dróg publicznych klasy lokalnej, KD(D) – dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- a) strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) pas technologiczny linii elektroenergetycznych,
- c) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700,
- d) strefa ochronna wału przeciwpowodziowego,
- e) strefa ograniczonego użytkowania od wału przeciwpowodziowego.

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

### § 3. objaśnienie określeń użytych w uchwale.

Ustala się następującą interpretację pojęć użytych 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) linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku przeznaczonego na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) linia zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku nie przeznaczonego na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- i) punkt graniczny linii zabudowy – punkt, w którym nieprzekraczalna linia zabudowy przechodzi w linię zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi lub/i linię zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
- j) 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 m<sup>2</sup> 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,
- k) 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.

#### § 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

- a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN.
- b) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U.
- c) Tereny leśne, oznaczone symbolem ZL.
- d) Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP.
- e) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS.
- f) Tereny melioracji wodnych, oznaczone symbolem WR.
- g) Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KD(Z).
- h) Tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD(L).
- i) Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD(D).

§ 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.

§ 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. W przypadku występowania na terenie obiektów figurujących w ewidencji wód i urządzeń melioracji wodnych, w celu ich ochrony, wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami ustawy Prawo wodne.
  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 dojazdów 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. Z uwagi na położenie 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 i szyldów o powierzchni przekraczającej 1 m<sup>2</sup>;
    - 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, ZP, WS i WR.

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

1. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym część obszaru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w których mają zastosowanie przepisy odrębne.

2. 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 - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.
3. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KD(Z), KD(L), KD(D) oraz urządzeń wodno-kanalizacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej.

#### § 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew.: AZP 53-66/10, AZP 53-66/11, AZP 53-66/12, AZP 53-66/13, AZP 53-67/14, AZP 53-67/16, AZP 53-67/17, AZP 53-67/18, AZP 53-67/19) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.
2. 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.
3. Plan ustala zachowanie i ochronę krzyża upamiętniającego dawny cmentarz ewangelicki znajdującej się na terenie 4MN/U, przy drodze oznaczonej symbolem 2KD(L) (ul. Małolecka).

#### § 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**.
  - 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, zieleni urządzona.
  - 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) dojazdów, 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 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, z zastrzeżeniem §10 ust 1 pkt 4 i 5.
- 13) Wysokość obiektów małej architektury – do 5 m, z zastrzeżeniem §10 ust 1 pkt 4 i 5.
- 14) 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°.
- 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<sup>2</sup>,
  - b) pod zabudowę bliźniaczą - 550 m<sup>2</sup>.
- 20) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - pod zabudowę wolnostojącą – 750 m<sup>2</sup>,
    - pod zabudowę bliźniaczą - 550 m<sup>2</sup>,
  - 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° + 110°.
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.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
- 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) dojazdów, 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 w wielkości 45%.
  - d) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 40%.
  - e) Wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m.
- 8) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m, z zastrzeżeniem §10 ust 1 pkt 4 i 5.
- 9) Wysokość obiektów małej architektury – do 5 m, z zastrzeżeniem §10 ust 1 pkt 4 i 5.
- 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) W strefie ograniczonego użytkowania od wału przeciwpowodziowego zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów.
- 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:
- min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - min. 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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:
- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – 750 m<sup>2</sup>,
  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą - 550 m<sup>2</sup>,
  - pod zabudowę usługową – 750 m<sup>2</sup>.
- 17) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
    - wolnostojącą – 750 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczą - 550 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową:
    - wolnostojącą – 18 m,
    - bliźniaczą - 16 m,
  - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową – 750 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki pod zabudowę usługową - 18 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.
3. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów leśnych**, oznaczonych symbolem **1ZL**.
- Przeznaczenie: lasy bez prawa do zabudowy.
  - W strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.
  - W strefie ograniczonego użytkowania od wału przeciwpowodziowego zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów.
4. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP**.
- Przeznaczenie: zieleni urządzona.
  - Dopuszcza się realizację: terenowych urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury oraz wiat związanych z przeznaczeniem terenu, ciągów pieszych i rowerowych, urządzeń wodnych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz dojazdów do nieruchomości.
  - Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 80%.
  - Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki w wielkości 15%.
  - Wysokość obiektów budowlanych: do 4 m.
  - Zakazuje się zabudowy terenu budynkami.
5. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolem: **1WS, 2 WS**.
- Przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.
  - Dla terenów oznaczonych symbolem WS mają zastosowanie przepisy dot. wód powierzchniowych.
  - Ustala się utrzymanie szlaku żeglownego.

- 4) Ustala się zachowanie walorów środowiska przyrodniczego.
- 5) Dopuszcza się usuwanie roślinności wodnej i nabrzeżnej koniecznej do utrzymania funkcji żeglugowej kanału.
6. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów urządzeń melioracji wodnej**, oznaczonych symbolem: **1WR, 2WR, 3WR**.

- 1) Przeznaczenie: tereny urządzeń melioracji wodnej.
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolami WR mają zastosowanie przepisy dot. wód powierzchniowych.

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

1. Ustala się pasy technologiczne dla linii elektroenergetycznych: o szerokości 60 m od linii NN 400 kV (po 30 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej) i szerokości 11 m od linii Sn 15 kV (po 5,5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), oznaczone na rysunku planu, w których ustala się:
  - 1) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - 2) lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznych z infrastrukturą techniczną, w tym drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) możliwość wycinki oraz usuwania zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na właściwe utrzymanie linii elektroenergetycznej 400 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) w pasie technologicznym od linii SN 15 kV zakazuje się:
    - a) lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 3 m,
    - b) nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
  - 5) w pasie technologicznym od linii NN 400 kV zakazuje się:
    - a) lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 5 m,
    - b) tworzenia hałd, nasypów,
    - c) wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej bezpośrednio pod linią i w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej.
2. W granicach planu, wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700, wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 50 m, której środek stanowi oś gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały. W ww. strefie oznaczonej na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz lokalizacji budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości 15 m w obie strony od osi gazociągu.
3. W granicach planu, wyznacza się linie zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały.
4. W granicach planu, wyznacza się linie zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały.
5. W strefie kontrolowanej, wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 ustala się możliwość robót budowlanych związanych z eksploatacją gazociągu.
6. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

7. W granicach planu, na terenie wału oraz w odległości 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę ochronną wału przeciwpowodziowego. W wyznaczonej strefie zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.
8. W granicach planu, w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę ograniczonego użytkowania od wału przeciwpowodziowego. W wyznaczonej strefie zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów.

§ 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) - jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu (od 7m do 15 m),
      - 2KD(Z) - ustala się północną linię rozgraniczającą w odległości od 4m do 31m od granicy planu.
    - 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)**.
    - a) Przeznaczenie: droga publiczna – lokalna.
    - b) Szerokość w liniach rozgraniczających:
      - 1KD(L) - ustala się południową linię rozgraniczającą w odległości od 4m do 9m od granicy planu,
      - 2KD(L) - 12 m lub jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu (od 5,5 m do 12 m),
      - 3KD(L) - ustala się północną linię rozgraniczającą w odległości od 5m do 7m 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)**.
    - a) Przeznaczenie: droga publiczna – dojazdowa.
    - b) Szerokość w liniach rozgraniczających - ustala się południową linię rozgraniczającą w odległości od 5m do 6m od granicy planu.
    - c) Ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako: MN i MN/U ustala się możliwość wydzielania dojazdów do nieruchomości, o parametrach:
- a) min. 6 m szerokości w przypadku dojazdu obsługującego do 4 nieruchomości, z zastrzeżeniem § 11, ust. 2, lit. d),
  - b) min. 8 m szerokości w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 4 nieruchomości, z zastrzeżeniem § 11, ust. 2, lit. d),
  - c) obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż cztery 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 dojazdu do nieruchomości dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu 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. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej na terenach oznaczonych symbolem ZP 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. Dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolem ZP 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:

- ustala się możliwość przebudowy i modernizacji linii elektroenergetycznej NN 400kV wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość rozbiórki istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV i budowę po jej trasie wielotorowej i wielonapięciowej linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nN na terenach oznaczonych symbolem ZP

- 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,
- d) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- w granicach planu sieci telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych. Dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnej na terenach oznaczonych symbolem ZP 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 dopuszcza 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 zasilenia,
  - sieci gazowe średniego ciśnienia i przyłączy gazowych należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.
- f) zaopatrzenie w ciepło:
- budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą 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 przetworzonych.
- 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 graniach 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

Eugeniusz Woźniakowski

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu**  
**„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa**  
**Aleksandrów, w gminie Nieporęt”**

W terminach wskazanych w ogłoszeniach Wójta Gminy Nieporęt z dnia 04.11.2015 r., 30.09.2016 r. i 09.12.2016 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Aleksandrów, w gminie Nieporęt” wpłynęły 3 uwagi, które zostały uwzględnione Zarządzeniem Nr 6/2016 Wójta Gminy Nieporęt z dnia 13.01.2016 r. oraz Zarządzeniem Nr 343/2016 Wójta Gminy Nieporęt z dnia 06.12.2016 r.

**Przewodniczący Rady Gminy**

  
**Eugentusz Woźniakowski**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 Aleksandrów, w gminie Nieporęt, zadań własnych Gminy, z zakresu infrastruktury technicznej, należą:
  - a) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty infrastruktury technicznej głównych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;
  - 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, o których mowa w ust.1, 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**  
  
**Eugentusz Woźniakowski**