

UCHWAŁA NR XLVI/89/2017

**Rady Gminy Nieporęt
z dnia 28 września 2017 r.**

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Kąty Węgierskie - rejon ulicy Strużańskiej i wschodnia strona ulicy Kościelnej, 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. 446¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy wprowadzające

§ 1. Stwierdza się, że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Kąty Węgierskie - rejon ulicy Strużańskiej i wschodnia strona ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt” sporządzony zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/28/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Kąty Węgierskie - rejon ulicy Strużańskiej i wschodnia strona ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt”, zmienioną uchwałą Nr XLVI/87/2017 z dnia 28 września 2017 r. - nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r.

§ 2. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Kąty Węgierskie - rejon ulicy Strużańskiej i wschodnia strona ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt - zwany dalej Planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią:

- 1) od zachodu: oś ul. Kościelnej, fragment północno - zachodniej granicy działki nr ew. 490/11 (część ul. Strużańskiej), granica obrębu Kąty Węgierskie;
- 2) od południa: granica obrębu Kąty Węgierskie;
- 3) od południowego - wschodu: granica obrębu Kąty Węgierskie;
- 4) od wschodu: granica obrębu Kąty Węgierskie;
- 5) od północnego - wschodu: granica obrębu Kąty Węgierskie;
z wyłączeniem działek ewid. nr nr 342/1 i 342/2.

3. Granice obszaru Planu określa załącznik nr 1 (arkusze rysunku 1A, 1B, 1C).

§ 3. Załącznikami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu (arkusze rysunku 1A, 1B, 1C);
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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.

§ 4. 1. Plan ustala:

- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalne udziały procentowe powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalne wysokości zabudowy, minimalne liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r., 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935.

zabudowy;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną.

2. Plan nie ustala zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (za wyjątkiem głównych zbiorników wód podziemnych), w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak przesłanek merytorycznych i formalnych do wprowadzania ustaleń z tego zakresu.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) 1MN - 10MN: tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - b) MN/ZL: teren zabudowy jednorodzinnej i zieleni leśnej,
 - c) U/MN/ZL: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej i zieleni leśnej,
 - d) 1U/MN - 17U/MN: tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
 - e) 1U - 2U: tereny zabudowy usługowej,
 - f) UP: teren zabudowy usług publicznych,
 - g) IG: teren infrastruktury technicznej gazownictwa,
 - h) 1ZI - 6ZI: tereny zieleni izolacyjnej,
 - i) 1ZL - 6ZL: tereny lasów,
 - j) ZU: teren zieleni urządzonej,
 - k) 1Z - 5Z: tereny zieleni,
 - l) 1WP - 2WP: tereny wód płynących,
 - m) KDZ: teren drogi klasy głównej,
 - n) 1KDZ - 2KDZ: tereny dróg klasy zbiorczej,
 - o) 1KDL - 3KDL: tereny dróg klasy lokalnej,
 - p) 1KDD - 3KDD: tereny dróg klasy dojazdowej,
 - q) 1KDw - 8KDw: tereny dróg wewnętrznych,
 - r) KDZ/WP: teren drogi klasy głównej i wód płynących,
 - s) KDZ/WP: teren drogi klasy zbiorczej i wód płynących;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) wymiary (podane w metrach);
- 10) granice stref technologicznych od napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 11) granice stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 12) granice stref bezpieczeństwa od rurociągu naftowego.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „terenie” - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i opisany oznaczeniem określającym przeznaczenie terenu;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wykroczyć budynki w stanie wykończonym wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; linia nie dotyczy części budynku nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5m;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu” – należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 2, z zastrzeżeniem odstępstw wynikających z przepisów prawa budowlanego;

- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy definiowaną według pkt 2, która dotyczy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wyznaczaną w granicy strefy technologicznej od napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy definiowaną według pkt 2, która dotyczy budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wyznaczaną w obszarze strefy technologicznej od napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
- 6) „usługach” – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie wytwarzającą dóbr materialnych;
- 7) „usługach komercyjnych” - należy przez to rozumieć usługi nie stanowiące celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 8) „geometrii dachów” - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące głównych połączeń dachu, które nie dotyczą drugorzędnych części dachu lub budynku, w szczególności świetlików dachowych, obudowy urządzeń technologicznych wykuszy, ganków, tarasów, wbudowanych pomieszczeń garaży;
- 9) „przekryciach krzywoliniowych” - należy przez to rozumieć przekrycia o przekroju dowolnej krzywizny, w szczególności walcowe, paraboloidalne, kopułowe, fałdowe, konoidalne;
- 10) „gminnym układzie odwadniającym” - należy przez to rozumieć sieć kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne lub rowy wykorzystywane dla zbierania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 11) „strefie możliwych podtopień” - należy przez to rozumieć strefę, w której zwierciadło wody podziemnej znajduje się blisko powierzchni terenu, co może skutkować podmokłościami; strefa możliwych podtopień nie jest strefą narażoną na powódzie oraz zalewanie wodami opadowymi w rozumieniu przepisów techniczno – budowlanych.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku braku definicji legalnych – zgodnie z definicjami zawartymi w słowniku języka polskiego.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 7. Określa się zasady w zakresie przeznaczenia terenów, ich zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rysunek Planu określa w szczególności:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery wyróżniające tereny spośród innych terenów,
 - c) wymiary elementów Planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, w szczególności przeznaczenie terenów, określają przepisy rozdziału 6;
- 3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż określone w Planie, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem określonym w §35 pkt 1 lit. b;
- 4) odpowiednio do przepisów odrębnych oraz przepisów Planu, określa się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z danym przeznaczeniem, w szczególności zabudowy, uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych, wodnych, komunikacji wewnętrznej, miejsc do parkowania pojazdów, dopuszczając także lokalizację infrastruktury technicznej, małą architekturę oraz zieleni;
- 5) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od lasu, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - określonymi na rysunku Planu, z ograniczeniami według pkt 6, 7, 8;
- 6) dla istniejącej zabudowy niezgodnej z liniami zabudowy ustalonymi od strony dróg określa się możliwość:
 - a) przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji,
 - b) nadbudowy zachowującej parametry ustalone w przepisach szczegółowych dla danego terenu,
 - c) rozbudowy zachowującej parametry i linie zabudowy ustalone w przepisach szczegółowych dla danego terenu;
- 7) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi określa się możliwość:
 - a) przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji,
 - b) nadbudowy zachowującej parametry ustalone w przepisach szczegółowych dla terenu zabudowy, w którym znajduje się pozostała część budynku;

- 8) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od lasu lub niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lub niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - określa się możliwość przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji.

§ 8. Określa się zasady w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) nakazuje się usytuowanie zabudowy główną kalenicą lub główną osią na siatce prostokątnej w stosunku do dróg lub do granic przyległych nieruchomości;
- 2) ustala się kolorystykę elewacji:
 - a) określa się stosowanie odcieni bieli, żółtego, brązu, szarości, naturalnych kolorów drewna i kolorów ceramiki budowlanej,
 - b) dopuszcza się pełną kolorystykę dla detali, akcentów architektonicznych i znaków firmowych;
- 3) w zakresie pokrycia dachów:
 - a) nakazuje się stosowanie kolorystyki w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
 - b) zakazuje się stosowania blachy falistej, słomy, trzciny.

§ 9. Określa się zasady i warunki usytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) określa się możliwość lokalizowania obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m, z ograniczeniem według §10 ust. 3 pkt 1 lit c tiret trzecie;
- 2) w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) pomiędzy liniami zabudowy od strony dróg, a liniami rozgraniczającymi drogę zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych z reklamami emitującymi światło i umożliwiających bieżącą zmianę informacji wizualnej,
 - b) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, budowlach, urządzeniach budowlanych,
 - c) określa się możliwość lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych na budynkach nie wyżej niż 1m nad górną krawędzią okien pierwszej kondygnacji - ograniczenie nie dotyczy sztyldów montowanych na wysięgnikach prostopadle do elewacji,
 - d) określa maksymalną wysokość urządzeń reklamowych – 12m, za wyjątkiem § 35 pkt 4 lit. c;
- 3) dla ogrodzeń przy drogach o szerokości do 8m nakazuje się wycofanie bram wjazdowych na minimalną odległość 2m;
- 4) określa się lokalizację ogrodzeń nie bliżej niż 0,5m od przewodów sieci gazowej;
- 5) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęsł z prefabrykatów betonowych.

§ 10. 1. Określa się zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego, z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej,
 - c) zabudowy usługowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, lokali użytkowych przeznaczonych na cele gospodarki odpadami lub surowcami wtórnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących emisje niezorganizowane, w szczególności odorowe, pyłowe oraz inwestycji o emisjach (uciążliwości) przekraczających poziomy określone w przepisach prawa;
- 5) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w którym znajduje się cały obszar Planu na dzień jego uchwalenia), w tym w strefie ochrony urbanistycznej WOChK, obowiązują stosowanie przepisów odrębnych;
- 7) zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, wydobywania torfu dla celów gospodarczych;

- 8) określa się klasyfikację akustyczną terenów:
- tereny MN, MN/ZL klasyfikuje się jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny U/MN/ZL, U/MN klasyfikuje się jak tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - teren ZU klasyfikuje się jak tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

2. Przy zagospodarowaniu terenów i lokalizowaniu obiektów budowlanych:

- nakazuje się uwzględnienie strefy możliwych podtopień określonej na rysunku Planu;
- w strefie możliwych podtopień określa się zakaz podpiwniczania zabudowy.

3. Przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych nakazuje się uwzględnienie sieci i stref ochronnych sieci przesyłowych określonych na rysunku Planu, w tym:

- napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których:
 - dla linii 15kV określa się strefę technologiczną o szerokości 12m, liczone po 6m w obie strony od osi linii,
 - dla linii 110 kV określa się strefę technologiczną o szerokości 38m, liczone po 19m w obie strony od osi linii,
- w strefach technologicznych określa się:
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów, składowania materiałów, odpadów,
 - zakaz nasadzeń zieleni, której naturalna wysokość może przekroczyć 3m,
 - zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z liniami elektroenergetycznymi, o wysokości przekraczającej 3m,
 - zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących naruszyć konstrukcje wsporcze,
 - zakaz lokalizacji obiektów umożliwiających składowanie materiałów niebezpiecznych pożarowo tworzących strefy zagrożone wybuchem, stacji gazowych,
 - zakaz lokalizacji zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - zakaz lokalizacji wiat przystankowych i przystanków;
- sieci gazowych wysokiego ciśnienia DN500, dla których określa się strefy kontrolowane o szerokości 30m, liczone po 15m od osi gazociągu;
- rurociągu naftowego, dla którego określa się strefy bezpieczeństwa o szerokości 30m, liczone po 15m od osi rurociągu;
- w strefach kontrolowanych gazociągów i w strefach bezpieczeństwa rurociągu naftowego zakazuje się:
 - lokalizacji wiat przystankowych, przystanków,
 - budowy stawów, oczek wodnych,
 - nasadzeń zieleni drzew i krzewów,
 - lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gazociągami lub rurociągiem,
 - lokalizacji obiektów umożliwiających składowanie materiałów niebezpiecznych pożarowo tworzących strefy zagrożone wybuchem.

4. W zakresie zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- określa się, że cały obszar planu miejscowego leży nad:
 - udokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 222 "Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)" o średniej głębokości ujęć 60m,
 - nieudokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 215 "Subniecka Warszawska" o średniej głębokości ujęć 160m,
 - nieudokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 2151 "Subniecka Warszawska - część centralna" o średniej głębokości ujęć 180m;
- w zakresie zagospodarowania terenów w granicach obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązują przepisy przedmiotowej uchwały i przepisy odrębne.

§ 11. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP 53-66/42, 53-66/43, 53-66/44, 53-66/46, 53-66/69, 53-66/70) określając strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku Planu;
- w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych nakazuje się postępowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za przestrzenie publiczne w rozumieniu Planu, uznaje się tereny UP, ZU oraz tereny dróg KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenu ZU, zgodnie z ustaleniami §35 pkt 1 lit. b;
- 3) nakazuje się przystosowanie terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez:
 - a) w rejonach przejść dla pieszych w terenach dróg - obniżenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w sposób umożliwiający przejazd osobie poruszającej się na wózku oraz wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych,
 - b) w terenach dróg - wyposażenie w sygnalizację dźwiękową przejść z sygnalizacją świetlną,
 - c) lokalizowanie obiektów małej architektury, latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, przystanków i znaków drogowych, a w terenach UP i ZU także ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń - w sposób dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

§ 13. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu, w wysokości 20%.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. Dla uzbrojenia technicznego:

- 1) określa się docelowe pełne wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, w szczególności w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową;
- 2) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem zewnętrznym realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę sieci na warunkach ustaleń Planu;
- 3) określa się lokalizowanie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg lub w terenach oznaczonych symbolem ZI;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci w innych terenach, odpowiednio do przepisów odrębnych oraz przepisów Planu, z ograniczeniami dla poszczególnych rodzajów sieci i przepisów szczegółowych, w szczególności zakazuje się lokalizowania uzbrojenia technicznego w terenach ZL.

§ 15. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustalenia dla sieci wodociągowych:
 - a) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo – gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony p.poż. i dla sytuacji kryzysowych ze źródeł publicznego zaopatrzenia w wodę poprzez gminną sieć wodociągową,
 - b) określa się możliwość lokalizowania urządzeń ujmujących wody podziemne do celów publicznego zaopatrzenia w wodę,
 - c) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych, awaryjnych i kryzysowych,
 - d) określa się minimalną średnicę sieci DN40mm;
- 2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia terenu:
 - a) określa się możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody na potrzeby zwykłego korzystania przez właściciela z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie,
 - b) wyłącznie w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość indywidualnych ujęć wody na potrzeby szczególnego korzystania z wód.

§ 16. Ustalenia w zakresie gospodarowania ściekami i odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustalenia dla sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej:
 - a) nakazuje się docelowe zapewnienie dla obszaru Planu pełnego odbioru ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych przez gminną sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem grupowych systemów odbioru ścieków i oczyszczania ścieków,
 - b) nakazuje się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w układzie sieci rozdzielczych,
 - c) określa się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN160mm,
 - d) określa się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej DN200mm,
- 2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia terenu:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci określa się:
 - możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie poza strefami możliwych podtopień i poza strefami trudnych warunków geotechnicznych,
- c) w przypadku istnienia warunków technicznych przyłączenia do sieci zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych,
- d) nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych lokalizowanych na terenie działki budowlanej,
- e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gminnego układu odwadniającego,
- f) zakazuje się wprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej.

§ 17. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustalenia dla sieci elektroenergetycznej:
 - a) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dla istniejących napowietrznych sieci 15kV określa się strefy technologiczne wg §10 ust. 3, pkt 1 lit. a,
 - c) dla istniejących napowietrznych sieci 110kV określa się strefy technologiczne wg §10 ust. 3, pkt 1 lit. b,
 - d) określa się możliwość remontu, bieżącej konserwacji, przebudowy, budowy, rozbudowy sieci napowietrznych z zakazem przekraczania ponadnormatywnymi uciążliwościami granic wyznaczonych stref technologicznych,
 - e) określa się możliwość lokalizowania stacji transformatorowych odpowiednio do przepisów odrębnych oraz przepisów Planu;
- 2) dla indywidualnego uzbrojenia terenu określa się możliwość zaopatrzenia z sieci elektroenergetycznej;
- 3) określa się możliwość stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z ograniczeniem dla urządzeń wykorzystujących energię wiatru, dla których określa się moc nie większą niż moc mikroinstalacji.

§ 18. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustalenia dla sieci gazowych:
 - a) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej,
 - b) dla istniejących sieci gazowych przesyłowych wysokiego ciśnienia określa się:
 - strefy kontrolowane zgodnie z §10 ust. 3, pkt 2,
 - lokalizację stacji gazowych wysokiego ciśnienia w terenie IG,
 - c) określa się możliwość remontu, bieżącej konserwacji, przebudowy, budowy, rozbudowy sieci gazowych wysokiego ciśnienia z zakazem przekraczania strefami kontrolowanymi określonych na rysunku Planu granic stref kontrolowanych,
 - d) określa się możliwość lokalizacji stacji gazowych średniego ciśnienia (w szczególności pomiarowych, redukcyjnych) na obszarze Planu, odpowiednio do przepisów odrębnych oraz przepisów Planu, w szczególności z ograniczeniami lokalizacyjnymi w strefach technologicznych napowietrznych sieci elektroenergetycznych według §10 ust. 3, pkt 1 lit. c tiret piąte;
- 2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia terenu:
 - a) nakazuje się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci, określa się możliwość stosowania indywidualnych zbiorników na gaz z ograniczeniem §10 ust. 1 pkt 2.

§ 19. Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego dostępu do sieci telekomunikacyjnych;
- 2) określa się możliwość lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej z ograniczeniem §10 ust. 1 pkt 2.

§ 20. Ustalenia dla rurociągów naftowych przesyłowych dalekosiężnych:

- 1) dla rurociągu naftowego określa się strefy bezpieczeństwa zgodnie z §10 ust. 3 pkt 3;
- 2) określa się możliwość remontu, bieżącej konserwacji, przebudowy, budowy, rozbudowy rurociągu z zakazem przekraczania strefami bezpieczeństwa wyznaczonych na rysunku Planu granic stref bezpieczeństwa.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych określa się korzystanie ze źródeł indywidualnych lub grupowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100kW, w tym dla urządzeń wykorzystujących energię wiatru - o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wyposażenie działki budowlanej w miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. Powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem wyznaczonych w Planie dróg, w szczególności KDG, 2KDZ, 1KDL, 2KDL.

§ 24. 1. Określa się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wyznaczonych w Planie.

2. Dla nowych dojazdów do działek budowlanych określa się parametry:

- 1) dla obsługi do 4 działek budowlanych – szerokość minimalna 6m;
- 2) dla obsługi powyżej 4 działek – szerokość minimalna 8m;
- 3) nakazuje się zakończenie dojazdów nieprzelotowych służących obsłudze więcej niż dwóch działek budowlanych placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m na 12,5m.

3. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, za wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie dojazdów o parametrach określonych w ust. 2, dopuszcza się na tym odcinku zmniejszenie wymaganych parametrów, nie mniej jednak niż do szerokości 5m.

§ 25. 1. Określa się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca do parkowania:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania (mp) / 1 mieszkanie;
- 2) dla usług biurowych - 2,5mp / 100m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla banków - 4mp / 100m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług handlu - 30mp / 1000m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług handlu hurtowego - 10 / 100m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla usług oświaty - 3mp / 10 zatrudnionych;
- 7) dla usług sportu i rekreacji - 10mp / 100 użytkowników jednocześnie;
- 8) dla terenów zieleni urządzonej – 2mp / 100 użytkowników jednocześnie;
- 9) dla usług gastronomii - 3,5mp / 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 10) dla publicznych usług zdrowia - 1mp / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 11) dla komercyjnych usług zdrowia - 2mp / 1 gabinet;
- 12) dla usług hotelarstwa - 3,5mp / 10 łóżek;
- 13) dla stacji obsługi pojazdów - 4mp / stanowisko warsztatowe;
- 14) dla innych usług i rzemiosła - 2mp / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 15) dla produkcji – 3,5mp / 10 zatrudnionych.

2. Dla parkingów o ponad 20 miejscach, nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według wskaźnika minimalnego 1mp/20 miejsc.

3. W przypadku wyznaczenia miejsc przeznaczonych na postój pojazdów na drogach publicznych oraz w przypadku wyznaczenia stref zamieszkania lub stref ruchu, określa się zasady wyposażenia ich w miejsca przeznaczone na parkowanie, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, określając wymogi dla jednej drogi lub jednej strefy zamieszkania lub jednej strefy ruchu:

- 1) jeżeli liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów wynosi od 6 do 15 - nakazuje się lokalizację nie mniej niż 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) jeżeli liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów wynosi od 16 do 40 - nakazuje się lokalizację nie mniej niż 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) jeżeli liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów wynosi od 41 do 100 - nakazuje się lokalizację nie mniej niż 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) jeżeli liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów wynosi więcej niż 100 - nakazuje się lokalizację stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk;
- 5) nakazuje się lokalizację miejsc do postoju rowerów według wskaźnika minimalnego 10% wyliczonej liczby miejsc do parkowania.

4. Określa się możliwość lokalizacji miejsc do parkowania w postaci miejsc postojowych, pasów, zatok postojowych lub parkingów.

Rozdział 5 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 26. Dla terenów 1MN - 10MN określa się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na jednej działce budowlanej określa się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%,
 - b) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - c) określa się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne budynku,
 - d) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - 12m,
 - dla budynków niemieszkalnych - 7m,
 - e) określa się geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 20° do 45°,
 - dla budynków niemieszkalnych określa się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 3° do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych o nachyleniu od 3° do 20°,
 - f) określa się intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 0,6,
 - g) w terenie 1MN, w sąsiedztwie terenu 6ZL, określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 4) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
 - a) dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni reklamowej maksimum 2m²,
 - b) określa się maksymalną wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 1,8m od poziomu terenu,
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych na długości więcej niż 30% całego ogrodzenia;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg,
 - b) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §25,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 750m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 14m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 750m².

§ 27. Dla terenu MN/ZL określa się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy jednorodzinnej i zieleni leśnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na jednej działce budowlanej określa się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%,
 - b) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - c) określa się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne budynku,
 - d) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - 10m,
 - dla budynków niemieszkalnych - 5m,
 - e) określa się geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 20° do 45°,
 - dla budynków niemieszkalnych określa się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 3° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów jednospadowych o nachyleniu od 3° do 20°,
 - f) określa się intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 0,4;

- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
 - a) dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni reklamowej maksimum $2m^2$,
 - b) określa się maksymalną wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych $1,8m$ od poziomu terenu,
 - c) nakazuje się stosowanie ogrodzeń o przęsłach ażurowych posiadających więcej niż 60% powierzchni otworów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) określa się obsługę komunikacyjną z drogi 8KDw,
 - b) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §25,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - $1000m^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - $18m$,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110° ;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - $1000m^2$.

§ 28. Dla terenów U/MN/ZL określa się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej i zieleni leśnej, a w tym zabudowa jednorodzinna, usługi, rzemiosło;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na jednej działce budowlanej określa się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno – usługowego o nie więcej jak dwóch lokalach mieszkalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
 - b) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - c) określa się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne budynku,
 - d) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków z lokalami mieszkalnymi lub z lokalami użytkowymi: $12m$,
 - dla budynków pozostałych: $7m$,
 - e) określa się geometrię dachów: nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 3° do 45° ,
 - f) określa się intensywność zabudowy: minimalną $0,01$, maksymalną $0,6$;
- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
 - a) dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni reklamowej maksimum $3m^2$,
 - b) określa się maksymalną wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych $1,8m$ od poziomu terenu,
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych na długości więcej niż 30% całego ogrodzenia;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) określa się obsługę komunikacyjną z drogi KDG,
 - b) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §25,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - $1500m^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - $22m$,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110° ;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - $1500 m^2$.

§ 29. Dla terenów 1U/MN - 17U/MN określa się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, a w tym zabudowa jednorodzinna, usługi, rzemiosło, produkcja ogrodnicza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na jednej działce budowlanej:
 - określa się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - dopuszcza się maksymalnie dwa mieszkania w innych budynkach,
 - b) zakazuje się lokalizacji warsztatów samochodowych o więcej niż trzech stanowiskach warsztatowych,
 - c) zakazuje się lokalizowania lakierni oraz myjni samochodowych,

- d) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży:
- w terenie 14U/MN - ponad 2000m²,
 - w terenie 15U/MN - ponad 400m²,
 - w pozostałych terenach - ponad 100m²;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- b) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- c) określa się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne budynku,
- d) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
- dla budynków z lokalami mieszkalnymi lub z lokalami usługowymi - 12m,
 - dla budynków pozostałych - 7m,
- e) określa się geometrię dachów:
- nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 3° do 45°,
 - dla budynków bez lokali mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 3° do 20°,
 - dla budynków z lokalami mieszkalnymi lub lokalami użytkowymi dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 3° do 20° wyłącznie w przypadku lokalizowania budynku kalenicą (najwyższą krawędzią dachu) bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej (obejmuje też lokalizację ogniomuru w tej granicy),
- f) określa się intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 0,6;
- 4) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
- a) dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni reklamowej maksimum 4m²,
- b) określa się maksymalną wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 1,8m od poziomu terenu,
- c) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych na długości więcej niż 30% całego ogrodzenia;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg,
- b) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową określa §25,
- c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 750m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 14m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych –750m².

§ 30. Dla terenów 1U - 2U określa się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, a w tym usługi, rzemiosło;
- 2) w terenie 2U dopuszcza się produkcję;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%,
- b) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- w terenie 1U -10%,
 - w terenie 2U – 40%,
- c) określa się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne budynku,
- d) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 12m,
- e) określa się geometrię dachów:
- nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 3° do 45°,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu od 3° do 15°,
 - dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe,
- f) określa się intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 1,2;
- 5) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
- a) w terenie 1U dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni reklamowej maksimum 3m²,

- b) w terenie 2U, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jedną tablicę lub urządzenie reklamowe o powierzchni reklamowej maksymalnie 10m²,
- c) dla terenu 1U określa się maksymalną wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 1,4m od poziomu terenu,
- d) dla terenu 2U określa się maksymalną wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 2m,
- e) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg,
 - b) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §25,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 750m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 18m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;
- 8) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w terenie 1U - 750m²,
 - b) w terenie 2U - 1500m².

§ 31. Dla terenu UP określa się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług publicznych;
- 2) dopuszcza się usługi komercyjne wbudowane w budynek usług publicznych, przy czym powierzchnia całkowita usług komercyjnych nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,
 - b) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - c) określa się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne budynku,
 - d) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 15m,
 - e) określa się geometrię dachów:
 - nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu od 3° do 45°,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu od 3° do 15°,
 - dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe,
 - f) określa się intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 1,2,
 - g) teren klasyfikuje się jako przestrzeń publiczną w rozumieniu Planu, dla której obowiązują ustalenia §12;
- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
 - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się maksymalnie dwie tablice lub dwa urządzenia reklamowe o powierzchni reklamowej maksymalnie 10m² każde,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 1,8m od poziomu terenu,
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) określa się obsługę komunikacyjną z drogi 2KDZ lub 2KDL,
 - b) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §25,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) określa się minimalną powierzchnię działki - 2000m²,
 - b) określa się minimalną szerokość frontu działki - 30m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m².

§ 32. Dla terenu IG określa się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej gazownictwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia technicznego w postaci wszelkich obiektów budowlanych, urządzeń technicznych i budowlanych, także dla sieci innych niż gazowe,
 - b) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,

- c) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
- d) określa się maksymalną wysokość zabudowy -7m,
- e) określa się geometrię dachów: nachylenie połaci dachowych od 3° do 45° z dopuszczeniem przekryć krzywoliniowych,
- f) określa się intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 0,7,
- g) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
 - a) zakazuje się lokalizowania małej architektury w postaci obiektów kultu religijnego i architektury ogrodowej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni reklamowej maksimum 2m²,
 - c) określa się maksymalną wysokość ogrodzenia 2m od poziomu terenu;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) określa się obsługę komunikacyjną z drogi KDG,
 - b) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §25,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 300m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 14m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

§ 33. Dla terenów 1ZI - 6ZI określa się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, zjazdów, dojazdów do przyległych działek, miejsc postojowych, systemów gminnego układu odwadniającego, indywidualnego liniowego uzbrojenia terenu oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego i potrzebami zarządzania drogą,
 - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy,
 - c) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
 - a) zakazuje się lokalizowania małej architektury w postaci obiektów rekreacji codziennej oraz piaskownic, huśtawek, drabinek i trzepaków,
 - b) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) zakazuje się ogradzania terenów;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg,
 - b) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §25,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 50m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 14m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

§ 34. Dla terenów 1ZL – 6ZL określa się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, z ograniczeniem lit. b,
 - b) określa się zakaz zabudowy,
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, z ograniczeniem dla terenów 4ZL, 5ZL, które będą obsługiwane poprzez sąsiednie tereny MN.

§ 35. Dla terenu ZU określa się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej, a w tym:

- a) zieleni urządzonej oraz sport i rekreacja w postaci terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) możliwość tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - na cele organizacji imprez okolicznościowych, w szczególności sportowych, wystaw, koncertów,
 - c) dopuszcza się zabudowę w postaci obiektów zaplecza sanitarnego i obsługi terenu, w szczególności kasy, biura, stróżówki;
- 2) dla tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa się:
 - a) możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych służących celom imprezy, w szczególności kiosków, pawilonów sprzedaży, gastronomicznych i wystawowych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, urządzeń rozrywkowych, zaplecza sanitarnego,
 - b) dla lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują linie zabudowy,
 - c) określa się termin tymczasowego zagospodarowania - maksymalnie 120 dni;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%,
 - b) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - c) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 8m,
 - d) określa się geometrię dachów: nachylenie połaci dachowych od 3° do 45°, możliwość stosowania przekryć krzywoliniowych,
 - e) określa się intensywność zabudowy: minimalną - 0,001, maksymalną - 0,4,
 - f) teren klasyfikuje się jako przestrzeń publiczną w rozumieniu Planu, dla której obowiązują ustalenia §12;
 - 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
 - a) zakazuje się stosowania śmietników z obudową z betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych lub blachy,
 - b) dopuszcza się maksymalnie dwie tablice lub dwa urządzenia reklamowe o powierzchni reklamowej maksymalnie 10m² każde,
 - c) dopuszcza się urządzenia reklamowe w postaci masztów flagowych o wysokości do 20m,
 - d) maksymalna wysokość ogrodzenia 2,0m od poziomu terenu;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) określa się obsługę komunikacyjną z drogi 3KDw,
 - b) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §25,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) określa się minimalną powierzchnię działki - 2000m²,
 - b) określa się minimalną szerokość frontu działki - 30m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;
 - 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m².

§ 36. Dla terenów 1Z - 5Z określa się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w terenach 1Z i 2Z określa się możliwość lokalizacji:
 - urządzeń sportowych i rekreacyjnych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
 - budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej (w szczególności wodnych, mostowych, hydrotechnicznych, przeciwpowodziowych), urządzeń wodnych, wód,
 - b) w terenach 3Z, 4Z, 5Z określa się możliwość lokalizacji zjazdów, dojazdów do przyległych działek,
 - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - d) zakazuje się lokalizacji parkingów, placów składowych,
 - e) określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
 - a) zakazuje się lokalizowania śmietników, co nie dotyczy koszy na śmieci,
 - b) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) określa się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg,

b) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 3.

§ 37. Dla terenów 1WP - 2WP określa się:

- 1) przeznaczenie: tereny wód płynących (Kanał Bródnowski);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarowanie wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) określa się możliwość lokalizowania budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej, w szczególności budowli i urządzeń przeciwpowodziowych, wodnych, hydrotechnicznych, mostowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę koryta kanału, regulację wód,
 - d) określa się zakaz zabudowy,
 - e) określa się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w postaci liniowych elementów sieci uzbrojenia technicznego – lokalizacja na zasadach rozdziału 3.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg

§ 38. Dla terenów dróg: KDG, 1KDZ - 2KDZ, 1KDL - 3KDL, 1KDD – 3KDD, 1KDw – 8KDw, oraz terenów dróg i wód płynących KDG/WP, KDZ/WP określa się:

- 1) przeznaczenie i parametry:
 - a) KDG - teren drogi klasy głównej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 25m do 38m,
 - b) 1KDZ - teren drogi klasy zbiorczej, szerokość w liniach rozgraniczających 12m, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami,
 - c) 2KDZ - teren drogi klasy zbiorczej, w obszarze Planu określa się wschodnią linię rozgraniczającą w odległości zmiennej od 4m do 7m od granicy obszaru Planu,
 - d) 1KDL - teren drogi klasy lokalnej, w obszarze Planu określa się wschodnią linię rozgraniczającą w odległości od 4m do 8m od granicy obszaru Planu, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami,
 - e) 2KDL - teren drogi klasy lokalnej, w obszarze Planu szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 16m, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami,
 - f) 3KDL - teren drogi klasy lokalnej, szerokość w liniach rozgraniczających 8m, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami,
 - g) 1KDD - teren drogi klasy dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9m do 11m, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami,
 - h) 2KDD - teren drogi klasy dojazdowej, w obszarze Planu określa się północno – zachodnią linię rozgraniczającą w odległości od 0m do 45m od granicy obszaru Planu,
 - i) 3KDD - teren drogi klasy dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających 10m, poszerzenie w rejonie zakrętu,
 - j) 1KDw - teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6m do 7m, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami,
 - k) 2KDw - teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających 5m, miejscami zmienna,
 - l) 3KDw - teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających 5m, zakończona placem do zawracania o szerokości zmiennej,
 - m) 4KDw - teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających 10m, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami,
 - n) 5KDw - teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających 8m, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami i placu do zawracania,
 - o) 6KDw - teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5m do 6m, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami,
 - p) 7KDw - teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5m do 7m,
 - q) 8KDw - teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających 6m,
 - r) KDG/WP - teren drogi klasy głównej i wód płynących, szerokość w liniach rozgraniczających 27m,
 - s) KDZ/WP - teren drogi klasy zbiorczej i wód płynących, szerokość w liniach rozgraniczających 20m;
- 2) wyznaczone w Planie drogi KDG, KDZ, KDL i KDD oraz KDG/WP i KDZ/WP są terenami przeznaczanymi na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 3) zasady wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §25;

- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) gospodarowanie drogami publicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych, z ograniczeniami lit. g,
 - b) określa się możliwość lokalizacji w szczególności obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą, w tym także ścieżek rowerowych,
 - c) określa się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej - na zasadach rozdziału 3,
 - d) określa się możliwość lokalizacji elementów oznakowania gminnego systemu informacji (w szczególności tablic z nazwami ulic, tablic kierunkowych),
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów zagospodarowujących przestrzeń publiczną oraz urządzeń ulicznych lub małej architektury, w szczególności: ławek, gazonów kwiatowych, murków oporowych oraz urządzeń zbierania odpadów w postaci koszy lub pojemników podziemnych,
 - f) dopuszcza się wiaty przystankowe, także zintegrowane z kioskami,
 - g) zakazuje się lokalizacji innej zabudowy niż wymieniona w lit. f, w tym również tymczasowych obiektów budowlanych, w szczególności kiosków handlowych czy gastronomicznych;
- 5) tereny dróg KDG, KDZ, KDL i KDD klasyfikuje się jako przestrzeń publiczną w rozumieniu Planu, dla której obowiązują ustalenia §12;
- 6) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty:
 - a) zakazuje się lokalizowania małej architektury w postaci obiektów rekreacji codziennej oraz piaskownic, huśtawek, drabinek i trzepaków,
 - b) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) zakazuje się ogradzania terenów;
- 7) w terenach KDG/WP i KDZ/WP obowiązują także przepisy §37.

Rozdział 7 Przepisy końcowe

§ 39. Tracą moc - Uchwała Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01 kwietnia 2004 r. w sprawie „Zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt - część II” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 153, poz. 3892) oraz Uchwała Nr LV/81/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie: „Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt - część IIIb” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006 r. Nr 186, poz. 7156) w częściach dotyczących obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.


Przewodniczący Rady Gminy
Eugeniusz Woźniakowski