

UCHWAŁA NR XXXV/18/2021
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 18 lutego 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów
Drugi, w gminie Nieporęt**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, z późn.zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn.zm.), a także w związku z uchwałą Nr XXXIX/27/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt”, zmienioną uchwałą Nr XXXVI/4/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 16 lutego 2017 r. oraz uchwałą Nr XLVI/90/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 września 2017 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, przyjętego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r. Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział I.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Stanisławów Drugi, w gminie Nieporęt, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) załącznik zawierający dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4 do uchwały

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

- 1) od północy: po granicy obrębu ewidencyjnego z wsią Michałów-Reginów;
- 2) od wschodu: po granicy z użytkiem leśnym i granicy obrębu ewidencyjnego z wsią Wola Aleksandra; obejmując fragmenty użytków leśnych przeznaczonych na poszerzenie drogi KDZ1;
- 3) od południa: po granicy obrębu ewidencyjnego z miastem Legionowo;
- 4) od zachodu: po granicy obrębu ewidencyjnego z miastem Legionowo i z wsią Michałów-Reginów.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. W planie nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak ich występowania.

4. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 7) wymiarowanie;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 9) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej;
- 10) barwne oznaczenie graficzne i literowe.

2. Następujące granice i oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica strefy ochrony urbanistycznej w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granica strefy bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2, a zawarte na rysunku planu, są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

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

Rozdział II.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń i skrótów.

§ 6. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia przyjęte niniejszą uchwałą;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną 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) oraz elementów odwodnienia;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku przeznaczonego na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku nie przeznaczonego na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 4, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 8) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;
- 9) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12%;
- 12) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty budowlane wolnostojące lub lokale wbudowane służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz usług związanych z gospodarowaniem odpadami; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział III.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8. Na obszarze objętym planem w skali 1:1000 ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem „MN”;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, oznaczone symbolem „MN/U”;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „U”;
- 4) tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne, oznaczone symbolem „Up”;
- 5) tereny zieleni, oznaczone symbolem „Z”;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem „WS”;
- 7) tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem „KDGP”;
- 8) tereny dróg publicznych – droga zbiorcza, oznaczone symbolem „KDZ”;
- 9) tereny dróg publicznych – droga lokalna, oznaczone symbolem „KDL”;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem „KDW”;
- 11) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem „KDX”;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem „W”.

Rozdział IV.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi tych linii.

3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę w sytuacji, gdy:

- 1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Nie dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków usytuowanych w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna odległość od osi linii wysokiego napięcia WN 110 kV – 19 m;
- 2) minimalna odległość od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 61 – 90 m;
- 3) minimalna odległość od osi skrajnych rurociągów naftowych – 20 m.

6. W odległości mniejszej niż mowa w ust. 5 dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi przy zachowaniu ustaleń, o których mowa w ust. 1, 2 i 3.

7. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 i 5 nie dotyczą:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń budowlanych, w tym altan śmietnikowych.

8. Ogranicza się sytuowanie obiektów, o których mowa w ust. 7 pkt 2 i 3 do wysokości 3 m oraz do powierzchni 10 m².

9. Na jednej działce budowlanej określa się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

10. Dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu dopuszcza się:

- 1) remont, przebudowę;
- 2) rozbudowę lub nadbudowę z dostosowaniem do ustaleń uchwały.

11. O ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej zakazuje się składowania pyłów, substancji sypkich i kopalin na placach bez zadaszenia; dopuszcza się składowanie materiałów budowlanych na placach bez zadaszenia niezbędnych na potrzeby wykonywanych na terenie prac budowlanych.

12. Nakazuje się zagospodarowanie działki przeznaczonej pod zabudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

13. Przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych nakazuje się uwzględnienie wyznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 38 m, liczone po 19 m w obie strony od osi linii.

14. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej określa się:

- 1) zakaz tworzenia hałd, nasypów, składowania materiałów, odpadów;

- 2) zakaz nasadzeń zieleni, której naturalna wysokość może przekroczyć 3 m;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z liniami elektroenergetycznymi, o wysokości przekraczającej 3 m;
- 4) zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących naruszyć konstrukcje wsporcze;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów umożliwiających składowanie materiałów niebezpiecznych pożarowo tworzących strefy zagrożone wybuchem, stacji gazowych;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) zakaz lokalizacji wiat przystankowych i przystanków.

15. Przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych nakazuje się uwzględnienie wyznaczonej na rysunku planu strefy bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych wyznaczonej w odległości 10 m od skrajnego rurociągu.

16. W granicach strefy bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych określa się:

- 1) zakaz lokalizacji wiat przystankowych, przystanków;
- 2) zakaz budowy stawów, oczek wodnych;
- 3) zakaz nasadzeń zieleni drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5 m od osi rurociągu;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z rurociągiem naftowym za wyjątkiem obiektów liniowych krzyżujących się;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów umożliwiających składowanie materiałów niebezpiecznych pożarowo tworzących strefy zagrożone wybuchem;
- 6) zakaz tworzenia hałd, nasypów, składowania materiałów i odpadów.

17. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na 25,0 m, z zastrzeżeniem ust. 18.

18. Dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50,0 m.

§ 10. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury poza strefą bezpieczeństwa rurociągów naftowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na niezabudowanych nieruchomościach;
- 3) na terenie nieruchomości może być zlokalizowana tylko jedna tablica i urządzenie reklamowe wolnostojące;
- 4) dopuszcza się umieszczenie tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących lub na elewacjach budynków o powierzchni nieprzekraczającej 2 m²;
- 5) nakazuje się, aby wolnostojące tablice i urządzenia reklamowe oraz obiekty małej architektury nie przekraczały 3 m wysokości;
- 6) nakazuje się, aby tablice i urządzenia reklamowe dotyczyły wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której reklamę umieszczono;
- 7) nakazuje się, aby usytuowanie tablic i urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury nie powodowało:
 - a) ograniczenia wymaganego pola widoczności i skrajni drogi,
 - b) trudności w utrzymaniu drogi,
 - c) kolizji z sieciami i urządzeniami istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej;
- 8) nakazuje się, aby tablice i urządzenia reklamowe były utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym zapewniającym estetykę urządzenia oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynku;

9) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach.

§ 11. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w celu ominięcia przeszkód terenowych;
- 3) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przeszle stanowiącym 25% jego powierzchni;
- 4) zakazuje się sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń o wysokości maksymalnie 1,8 m;
- 6) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w formie żywoplotów.

Rozdział V.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 12. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami WS1, WS2, WS3, WS4 - Kanał Bródnowski, WS5, WS6, WS7, WS8 i WS9 - Kanał B, dla terenów krzyżujących się z Kanałem B, oznaczonych symbolami MN22, MN28, KDL2, KDW16, KDW17 i KDW18, jak również terenów krzyżujących się z Kanałem Bródnowskim, oznaczonych symbolami KDL1, KDW15 i W3 nakazuje się stosować przepisy prawa wodnego.

2. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, oznaczonych symbolem MN/U zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie społeczności i gminy.

3. Nakazuje się zachować dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. W celu określenia granic dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN,” przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN/U”, przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem „Up1”, przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział VI.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 13. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 53-66/91, 53-66/92 i 53-66/97 w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział VII.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 14. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznacza się następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „Up1”;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDGP, KDZ i KDL.

§ 15. Ustalenia dla wyznaczonych terenów przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się sytuowanie oświetlenia i obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) nakazuje się ujednoczyć i zharmonizować materiały użyte do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział VIII.

Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 16. 1. Obszar objęty planem położony jest w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Cały obszar planu miejscowego leży nad:

- 1) udokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 222 "Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)" o średniej głębokości ujęć 60 m;
- 2) nieudokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 215 "Subniecka Warszawska" o średniej głębokości ujęć 160 m;
- 3) nieudokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 2151 "Subniecka Warszawska - część centralna" o średniej głębokości ujęć 180 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenów w granicach obiektów wymienionych w ust. 3 obowiązują przepisy przedmiotowej uchwały i przepisy odrębne.

Rozdział IX.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. Granice działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału powinny być prostopadłe lub równoległe do dróg publicznych lub wewnętrznych, z których działki mają dostęp, z dopuszczalną tolerancją do 5°.

2. Szerokość frontu działki na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą funkcją usługową nie może być mniejsza niż 14,0 m oraz większa niż 40,0 m.

3. Minimalna powierzchnia działki na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż:

- 1) dla terenu MN9: 3200 m²;
- 2) dla terenu MN10: 3700 m²;
- 3) dla pozostałych terenów: 750 m².

4. Minimalna powierzchnia działki na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą funkcją usługową nie może być mniejsza niż 750 m².

5. Szerokość frontu działki na terenach zabudowy usługowej i na terenach zabudowy usługowej – usługi publiczne nie może być mniejsza niż 20,0 m oraz większa niż 60,0 m.

6. Minimalna powierzchnia działki na terenach zabudowy usługowej – usługi publiczne nie może być mniejsza niż 1500 m².

7. Minimalna powierzchnia działki na terenach zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 1000 m².

Rozdział X.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym wskazano na rysunku planu;
- 2) podstawowy system komunikacji składa się z terenu dróg oznaczonych symbolami:

- a) KDGP1 – droga główna ruchu przyspieszonego, wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 5,5 m i nie większej niż 16 m od granicy planu,
 - b) KDZ1 – droga zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) KDL1 – droga lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 25,5 m,
 - d) KDL2 – droga lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - e) KDL3 – droga lokalna, wyznacza się północno-wschodnią linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 2 m i nie większej niż 7,5 m od granicy planu,
 - f) KDL4 – droga lokalna, wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 3,5 m i nie większej niż 10 m od granicy planu;
- 3) uzupełnieniem systemu komunikacji są drogi wewnątrz oraz tereny ciągów pieszo-rowerowych:
- a) KDW – drogi wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 10,0 m, place do zawracania na zakończeniu drogi wewnętrznej o szerokości do 23,5 m,
 - b) KDX – ciągi pieszo-rowerowe, szerokość w liniach rozgraniczających od 2,0 m do 3,0 m;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się utwardzenie i budowę jezdni oraz chodników; dopuszcza się budowę ciągów pieszo-rowerowych, miejsc postojowych i pasów zieleni;
- 5) w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych dopuszcza się budowę ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-rowerowych dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej, oświetlenia, obiektów małej architektury i infrastruktury niezbędnej do prawidłowego zapewnienia bezpieczeństwa ruchu;
- 7) nakazuje się, aby działki wydzielane na potrzeby dojazdów spełniały następujące warunki:
- a) do obsługi do 4 działek budowlanych ustala się szerokość dojazdów nie mniejszą niż 6 m, a do obsługi powyżej 4 działek budowlanych ustala się szerokość dojazdów nie mniejszą niż 8 m,
 - b) dojazdy bez przejazdu, które zapewniają dostęp do drogi publicznej dla więcej niż 4 działek budowlanych, należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m,
 - c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, za wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie dojazdu, dopuszcza się na tym odcinku zwężenie, nie mniej jednak niż do szerokości 5 m;
- 8) sytuując obiekty wymagające zapewnienia dróg pożarowych należy zastosować przepisy o ochronie przeciwpożarowej;
- 9) dopuszcza się wyznaczanie dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 10) nakazuje się usytuować miejsca postojowe w granicach działki budowlanej w ilości:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na 33 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) na terenach zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 33 m² lokalu usługowego,
 - d) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

§ 19. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, gazownictwa oraz służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych:

- 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa stanowiących cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w granicach działek budowlanych i dróg;
- 2) dopuszcza się sytuowanie rurociągów przesyłowych dalekosiężnych, służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zakresie SN i nN w formie infrastruktury podziemnej;
- 4) zakazuje się sadzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 5) nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
- 6) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 7) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od istniejącego gazociągu oraz min. 10,0 m od istniejącego rurociągu służącego do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

§ 20. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

- 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji i wodociągów stanowiących cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w granicach działek budowlanych i dróg;
- 2) dopuszczalne parametry sieci wodociągowej i kanalizacyjnej:
 - a) przekrój dla sieci wodociągowej – nie mniej niż 40 mm,
 - b) przekrój dla sieci wodociągowej wykorzystywanej dla celów ppoż. – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przekrój dla sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż 160 mm,
 - d) przekrój dla sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż 200 mm;
- 3) ustala się podłączenie instalacji wodociągowej zasilającej nowo projektowane tereny do wodociągu działającego na bazie istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody;
- 4) dla nieruchomości, które usytuowane są poza zasięgiem sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) ustala się podłączenie instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z obszaru planu do istniejącej kanalizacji przyłączonej do oczyszczalni ścieków; do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 6) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a następnie do rowu odwadniającego, w sposób nie powodujący pogorszenia środowiska oraz wpływania na sąsiadujące nieruchomości;
- 7) wody opadowe z powierzchni dróg oraz miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego;
- 8) nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

§ 21. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się indywidualne ogrzewanie obiektów na paliwa z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%;
- 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła i inne, z zastrzeżeniem, że

stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych do środowiska;

- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę scentralizowanych sieci ciepłowniczych wraz z urządzeniami zasilającymi w ciepło z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%.

§ 22. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

- dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji, stanowiących cele publiczne, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w granicach działek budowlanych i dróg.

§ 23. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

- gromadzenie i dalsze gospodarowanie odpadami regulują przepisy odrębne.

Rozdział XI.

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 24. Ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, ~~MN9~~, ~~MN10~~, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27 i MN28 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) zieleni urządzonej;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu ~~MN9~~: 9% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu ~~MN10~~: 8% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla pozostałych terenów: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) dla terenów ~~MN9~~ i ~~MN10~~: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla pozostałych terenów: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 12 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 25° do 45°,

- c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
- 8) ustalenia dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) ustala się wysokość zabudowy: do 6 m, nie więcej niż do jednej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
- 9) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 10;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) dla terenu MN9: 3200 m²,
 - b) dla terenu MN10: 3700 m²,
 - c) dla pozostałych terenów: 750 m²;
- 11) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:
- a) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze ceglastoczerwonym, czerwonym, brązowym i odcieniach szarości,
 - b) dopuszcza się naturalne wykończenie elewacji, takie jak ceglane, kamienne i drewniane w kolorystyce wynikającej z technologii pozyskiwania, produkcji lub konserwacji; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, paneli metalowych, wykładania elewacji tłuczonym szkłem i odpadami ceramicznymi,
 - c) dopuszcza się kolorystykę elewacji tynkowanych w barwach białej, odcieniach szarości, jasnych i pastelowych odcieni barwy żółtej, pomarańczowej i beżowej.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolami MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10 i MN/U11 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) zieleni urządzonej;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy do 12 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 25° do 45°,

- c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
- 9) ustalenia dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) ustala się wysokość zabudowy: do 6 m, nie więcej niż do jednej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 25 do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
- 10) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 10;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 750 m²;
- 12) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:
- a) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze ceglastoczerwonym, czerwonym, brązowym i odcieniach szarości,
 - b) dopuszcza się naturalne wykończenie elewacji, takie jak ceglane, kamienne i drewniane w kolorystyce wynikającej z technologii pozyskiwania, produkcji lub konserwacji; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, paneli metalowych, wykładania elewacji tłuczonym szkłem i odpadami ceramicznymi,
 - c) dopuszcza się kolorystykę elewacji tynkowanych w barwach białej, odcieniach szarości, jasnych i pastelowych odcieni barwy żółtej, pomarańczowej i beżowej.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4 i U5 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) zieleni urządzonej;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustalenia dla budynków usługowych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy do 12 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 25° do 45°,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
- 8) ustalenia dla budynków garażowych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy do 6 m, nie więcej niż do jednej kondygnacji nadziemnej,

- b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
- 9) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 10;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 11) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:
- a) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze ceglano-czerwonym, czerwonym, brązowym i odcieniach szarości,
 - b) dopuszcza się naturalne wykończenie elewacji, takie jak ceglane, kamienne i drewniane w kolorystyce wynikającej z technologii pozyskiwania, produkcji lub konserwacji; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, paneli metalowych, wykładania elewacji tłuczonym szkłem i odpadami ceramicznymi,
 - c) dopuszcza się kolorystykę elewacji tynkowanych w barwach białej, odcieniach szarości, jasnych i pastelowych odcieni barwy żółtej, pomarańczowej i beżowej.

§ 28. Na terenie oznaczonym symbolem Up1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) zieleni urządzonej;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustalenia dla budynków usługowych - usług publicznych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy do 12 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 25° do 45°,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
- 9) ustalenia dla budynków garażowych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy do 6 m, nie więcej niż do jednej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;

10) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 10;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;

12) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:

a) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze ceglano-czerwonym, czerwonym, brązowym i odcieniach szarości,

b) dopuszcza się naturalne wykończenie elewacji, takie jak ceglane, kamienne i drewniane w kolorystyce wynikającej z technologii pozyskiwania, produkcji lub konserwacji; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, paneli metalowych, wykładania elewacji tłuczonym szkłem i odpadami ceramicznymi,

c) dopuszcza się kolorystykę elewacji tynkowanych w barwach białej, odcieniach szarości, jasnych i pastelowych odcieni barwy żółtej, pomarańczowej i beżowej.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolami Z1, Z2 i Z3 obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni;

2) dopuszcza się budowę i utrzymanie sieci infrastruktury technicznej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10 i Z11 obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:

a) dopuszcza się budowę i utrzymanie rowów, stawów oraz obiektów małej architektury,

b) dopuszcza się budowę i utrzymanie ścieżek,

c) dopuszcza się budowę i utrzymanie chodników lub ciągów pieszo-rowerowych; nawierzchnię dróg nakazuje się wybudować z elementów rozbielanych, np. kostka brukowa lub płyty betonowe.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolami WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8 i WS9 obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:

a) dopuszcza się budowę i utrzymanie rowów,

b) dopuszcza się budowę mostów i przepustów.

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem KDGP1 obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego;

2) dopuszcza się budowę i utrzymanie:

a) budowli i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,

b) zieleni urządzonej;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,5% powierzchni działki budowlanej;

4) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:

a) maksymalna wysokość towarzyszącej infrastruktury technicznej: do 10 m,

b) charakterystyczne parametry drogi zgodnie z ustaleniami § 18,

c) dopuszcza się budowę drogi o niższej klasie dla obsługi ruchu lokalnego przyległych nieruchomości.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem KDZ1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
- 2) dopuszcza się budowę i utrzymanie:
 - a) budowli i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:
 - a) maksymalna wysokość towarzyszącej infrastruktury technicznej: do 10 m,
 - b) charakterystyczne parametry drogi zgodnie z ustaleniami § 18.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami KDL1, KDL2, KDL3 i KDL4 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych - drogi lokalne;
- 2) dopuszcza się budowę i utrzymanie:
 - a) budowli i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:
 - a) maksymalna wysokość towarzyszącej infrastruktury technicznej: do 10 m,
 - b) charakterystyczne parametry drogi zgodnie z ustaleniami § 18.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20 i KDW21 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się budowę i utrzymanie:
 - a) budowli i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:
 - a) maksymalna wysokość towarzyszącej infrastruktury technicznej: do 10 m,
 - b) charakterystyczne parametry drogi zgodnie z ustaleniami § 18.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami KDX1 i KDX2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) dopuszcza się budowę i utrzymanie budowli i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:
 - a) maksymalna wysokość towarzyszącej infrastruktury technicznej: do 10 m,

b) charakterystyczne parametry drogi zgodnie z ustaleniami § 18.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami W1, W2 i W3 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 2) dopuszcza się budowę i utrzymanie:
 - a) dróg utwardzonych – jezdni i chodników lub ciągów pieszo-rowerowych; nawierzchnię dróg nakazuje się wybudować z elementów rozbielanych, np. kostka brukowa lub płyty betonowe,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5% powierzchni działki;
- 4) dodatkowe nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia:
 - maksymalna wysokość towarzyszącej infrastruktury technicznej: do 10 m.

DZIAŁ III.

Ustalenia końcowe

§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Nieporęt

Piotr Pietrucha