

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2022 r.

Rady Gminy Nieporęt
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy
w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXV/16/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt, zmienioną uchwałą Nr XXXVIII/49/2021 z dnia 27 maja 2021r. po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r. , Rada Gminy Nieporęt uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu wyznaczają:

- 1) od północy - granica ul. Szkolnej oraz granica ulicy Plac Wolności (włączając fragment ulicy Plac Wolności do obszaru opracowania);
- 2) od zachodu - granica sołectwa Nieporęt i sołectwa Kąty Węgierskie;
- 3) od południa, a następnie od zachodu - granica sołectwa Nieporęt i sołectwa Stanisławów Pierwszy;
- 4) ponownie od południa - granica sołectwa Nieporęt i sołectwa Stanisławów Pierwszy;
- 5) od wschodu - zachodni brzeg Kanału Żerańskiego.

§ 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 13) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak przesłanek merytorycznych i formalnych w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0m,
 - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5m;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu** - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji zawartej w pkt 2, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe, przy czym powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 8) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400m², gastronomii, usług sportu (w tym korty tenisowe), turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług kultury i rozrywki, niepubliczne placówki oświatowe i opiekuńcze, publiczne placówki oświatowe i opiekuńcze, niepubliczne i publiczne placówki ochrony zdrowia, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, z wyłączeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami; przy czym 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;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- wysokość budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi,
 - wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- granica obszaru objętego planem;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz pozostałości historycznej wsi Nieporęt;
- granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- strefa bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych;
- granice strefy sanitarnej cmentarza – 50m od granicy terenu cmentarza;
- granice strefy sanitarnej cmentarza – 150m od granicy terenu cmentarza;
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10%;
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;
- wymiarowanie w metrach;
- przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem identyfikacyjnym terenu.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

3. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – **MN/U**;
- tereny zabudowy usługowej – **U**;
- teren zabudowy usługowej lub teren komunikacji - parkingu – **U/KS**;
- teren usług oraz zieleni urządzonej – **U/ZP**;
- tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- tereny zieleni nieurządzonej – **ZN**;
- teren cmentarza – **ZC**;

- 9) lasy – **ZL**;
- 10) teren rolniczy – **R**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – **IT**;
- 12) teren infrastruktury technicznej - gazowniczej – **IT-G**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej, związanej z funkcjonowaniem rurociągów naftowych – **IT-N**;
- 14) teren infrastruktury technicznej, związanej z gospodarką ściekową – **IT-K**;
- 15) tereny komunikacji – **KS**;
- 16) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
- 17) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 20) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- 21) tereny ciągów pieszo-rowerowych – **KX**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wskaźniki i parametry, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się wszelkie prace budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z:

- 1) ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasów, z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych.

3. Dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub liniami zabudowy od lasu, dopuszcza się:

- 1) przebudowę i remont, z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy lub linii zabudowy od lasu oraz z zachowaniem parametrów ustalonych dla terenu.

4. W obszarze planu zakazuje się:

- 1) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- 2) wykładania elewacji tłuczonym szkłem i odpadami ceramicznymi;
- 3) stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

5. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) ustala się stosowanie dachówki ceramicznej, bitumicznej, blachodachówki lub materiałów dachówko podobnych oraz blachę na rąbek;
- 2) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze ceglonym, czerwonym, brązowym i odcieniach szarości;
- 3) dopuszcza się naturalne wykończenie elewacji, takie jak: ceglane, kamienne lub drewniane w kolorystyce wynikającej z technologii produkcji lub konserwacji;
- 4) dopuszcza się kolorystykę elewacji tynkowanych w barwach: białej, odcieniach szarości, jasnych i pastelowych odcieniach barwy żółtej, pomarańczowej lub beżowej.

6. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na 15,0m, z zastrzeżeniem ust. 7.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu, w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości, w szczególności przez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania;
- 2) konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie;
- 2) przy planowaniu i realizacji inwestycji obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

- 1) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. W obszarze planu znajduje się Cmentarz rzymsko-katolicki parafii p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP (z nagrobkami, bramą, częścią ogrodzenia i starodrzewem), założony w 1700 roku, wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków pod Nr 1473 z 07.05.1993 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

§ 9. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 53-66/9, 53-66/25, 53-66/26, 53-66/27, 53-66/108(n) oraz pozostałości wsi historycznej Nieporęt, 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 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. W obszarze planu wyznacza się następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) teren zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP;
- 2) teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC;
- 3) tereny komunikacji – parkingów, oznaczone symbolem KS;

- 4) drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 5) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami KX.

2. W obrębie przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) lokalizowanie elementów związanych z oświetleniem i obiektów budowlanych, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie materiałów użytych do budowy nawierzchni oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. 1. Część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w których obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi.

2. Obszar planu położony jest w całości, w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”; obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie inwestycji w sposób zabezpieczający zanieczyszczenie wód podziemnych.

3. Część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Stanisławowie Pierwszym, zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, w szczególności:

- 1) zakaz wprowadzanie ścieków do ziemi, w tym budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) zakaz stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin na terenach gruntów ornych i sadów;
- 3) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji niebezpiecznych, a także rurociągów do ich transportu;
- 4) zakaz mycia pojazdów mechanicznych poza myjniami samochodowymi;
- 5) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody;
- 6) zakaz urządzania parkingów, z wyjątkiem parkingów posiadających uszczelnioną nawierzchnię uniemożliwiającą przedostanie się wód opadowych i roztopowych do poziomów wodonośnych zasilających ujęcie oraz wyposażonych w system odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

4. Wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%), zgodnie z rysunkiem planu. W granicach obszaru ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w tym zakazów i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych - Prawo wodne. Ponadto w obszarach zagrożenia powodziowego (Q0,2%) nie należy planować robót i czynności, powodujących zagrożenie dla jakości wód w okresie powodzi, utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów MN, MN/U:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1000m² - dla zabudowy wolnostojącej na terenach 16MN i 17MN,
 - 750m² - dla zabudowy wolnostojącej na pozostałych terenach MN i MN/U,

- 550m² - dla zabudowy bliźniaczej,
 - 400m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
 - 18m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 15m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 8m dla zabudowy szeregowej,
 - 2) dla terenów U, U/ZP:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 750m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18m;
 - 3) dla terenów ZP:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10m;
 - 4) dla terenów ZC:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50m;
 - 5) dla terenów KS, IT, IT-K, IT-N, IT-G:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 30m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 2m;
 - 6) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110°.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do wydzieleń dla infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych nakazuje się uwzględnienie wyznaczonej na rysunku planu strefy bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych:

- 1) dla rurociągu ropy naftowej DN 600 oraz dla rurociągu ropy naftowej DN 800 - o szerokości minimum 20m, której środkiem jest oś rurociągu;
- 2) dla rurociągu produktów naftowych DN 250 o szerokości minimum 12m, której środkiem jest oś rurociągu.

2. W granicach strefy bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wiat przystankowych, przystanków;
- 2) zakaz budowy stawów, oczek wodnych;
- 3) zakaz nasadzeń zieleni drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m 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;
- 7) zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków usytuowanych w strefie bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych.

3. Przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych nakazuje się uwzględnienie przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia:

- 1) 2xDN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek;
- 2) DN 700 relacji Gustorzyn - Rembelszczyzna wraz z kablem światłowodowym;
- 3) DN 250 relacji Nieporęt – Wyszaków.

4. Dla gazociągów wysokiego ciśnienia wyznacza się granice strefy kontrolowanej, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązuje ograniczenie w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
- 2) zakaz sadzenia drzewa w odległości mniejszej niż 3m od gazociągów, licząc od osi gazociągu do pni drzew;
- 3) nakaz lokalizowania linii ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od osi gazociągu.

5. Wyznacza się strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 50m od granicy terenu cmentarza oraz w odległości 150m od granicy terenu cmentarza, do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych.

6. W strefie 50m od granicy cmentarza, zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących żywność, zakładów produkujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W strefie od 50m do 150m od granicy cmentarza, zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów przechowujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących artykuły żywności, chyba że, teren w tych granicach posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy głównej (KDG) – ul. Jana Kazimierza – drogę wojewódzką Nr 633, relacji Warszawa - Nieporęt.

2. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej – KDZ;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej – KDL;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej – KDD;
- 4) drogi wewnętrzne – KDW.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przyległych do terenu drogi publicznej klasy głównej KDG, poprzez lokalny układ komunikacyjny, przy czym dopuszcza się obsługę z drogi publicznej klasy głównej KDG, dla działek nie posiadających dostępu do dróg publicznych o niższych klasach ani do dróg wewnętrznych.

4. Uzupełnieniem systemu komunikacji są tereny ciągów pieszo-rowerowych KX.

5. Nakazuje się, aby działki wydzielane na potrzeby dojazdów spełniały następujące warunki:

- 1) 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;
- 2) 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;

3) 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.

§ 15. W zakresie miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
- 3) dla obiektów i lokali usługowych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 4) dla cmentarza - nie mniej niż 10 miejsc postojowych na 1 ha, przy czym ustala się lokalizację miejsc postojowych dla cmentarza na terenie 1U/KS;
- 5) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 16. 1. Ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną.

2. Dopuszcza się remonty, przebudowę, zmiany przebiegu oraz likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się, że istniejące, przebudowywane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w pasie o szerokości 5 m od tych dróg, za wyjątkiem terenów, oznaczonych symbolem ZL.

5. Nakazuje się uwzględnienie warunków wzajemnego usytuowania sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 17. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje dostawa wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 32mm;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem: terenów położonych w strefie ochronnej od cmentarza i w strefie ochronnej ujęcia wody, zgodnie z §11 ust. 3 pkt 5) i §13 pkt 5) – 7), oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom.

2. Na obszarze planu dla nieruchomości, które usytuowane są poza zasięgiem sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem: terenów położonych w strefie ochronnej od cmentarza i w strefie ochronnej ujęcia wody, zgodnie z §11 ust. 3 pkt 5) i §13 pkt 5) – 7), oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem wymogów lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się podłączenie instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z obszaru planu do istniejącej kanalizacji przyłączonej do oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 60mm,

§ 19. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich.

2. Wody opadowe z powierzchni dróg oraz miejsc postojowych należy zagospodarować, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia.

2. Dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej do 50 kW.

§ 21. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia.

2. Dopuszcza się budowę sieci gazowej o min. \varnothing 32, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. W zakresie energii cieplnej ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin.

2. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy cieplnej do 100 kW.

§ 23. 1. W zakresie telekomunikacji - ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 24. W zakresie gospodarowania odpadami: ustala się zbieranie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązuje w gminie.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 25. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów o funkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 26. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 19MN, 20MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) dojazdów i dojeżdź, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej;
- 3) na jednej działce budowlanej określa się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12 m od granicy lasu, z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 7) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60%;
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 12m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
- 10) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 11) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) w istniejącej zabudowie, w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu, plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 750m² - dla zabudowy wolnostojącej,
- 2) 550m² - dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **16MN**, **17MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) dojazdów i dojeżdź, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;

- 2) na jednej działce budowlanej określa się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12m od granicy lasu, z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70%;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 12m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
- 9) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 10) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) w istniejącej zabudowie, w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu, plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§ 28. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) dojazdów i dojeść, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mieszkalne mogą być realizowane w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
- 3) na jednej działce budowlanej określa się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12 m od granicy lasu, z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 7) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60%;
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 12m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
- 10) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°–45°;
- 11) w istniejącej zabudowie, w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu, plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 750 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
- 2) 550 m² - dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
- 3) 400 m² - dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) dojazdów i dojazdów, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
- 3) na jednej działce budowlanej określa się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, lub
 - b) jednego wolnostojącego budynku usługowego, lub
 - c) jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego, lub
 - d) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,7;
- 6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60%,
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych – 12m,

- b) usługowych – 8m,
- c) pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
- 9) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 10) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) w istniejącej zabudowie, w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu, plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 750 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
- 2) 550 m² - dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 3U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych, parkingów;
- 3) dojazdów i dojść, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 12m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
- 7) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 8) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.

4. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 750m².

§ 31. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych, parkingów;
- 3) dojazdów i dojść, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 2,0;
 - 5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%;
 - 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 15m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
 - 8) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°–45°;
4. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 750m².

§ 32. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U**, dla którego ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parking.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów i dojść, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
- 3) budynków gospodarczych, garaży;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60%;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 12m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
- 7) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 8) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.

4. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 750m².

§ 33. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/KS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) parkingi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów i dojeżdź, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
- 3) budynków gospodarczych, garaży;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 12m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
- 7) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 8) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.

§ 34. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi turystyki, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych, parkingów;
- 3) dojazdów i dojeżdź, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 8m;

- 7) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 8) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.

4. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 750m².

§ 35. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli kubaturowych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojść, ścieżek pieszych i tras rowerowych,
 - c) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) placów zabaw.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleni nieurzadzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli kubaturowych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) dopuszcza się budowę i utrzymanie cieków lub rowów;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojść, ścieżek pieszych i tras rowerowych,
 - c) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) zieleni urządzonej.

§ 37. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- 1) obiektów kubaturowych, związanych z przechowywaniem i pochówkiem zmarłych, obsługą techniczną i gospodarczą cmentarza;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) dojazdów i dojść, ścieżek pieszych;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych, związanych z przechowywaniem i pochówkiem zmarłych, obsługą techniczną, gospodarczą i sanitarną cmentarza;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25%;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynku kaplicy cmentarnej – 15m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6m;
- 7) geometria dachów:
 - a) dla budynku kaplicy cmentarnej – dach dowolny, dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzania lasu oraz przepisami odrębnymi.

§ 39. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i tras rowerowych.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT, 7IT**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację urządzeń technicznych i obiektów związanych z gospodarką komunalną;
- 3) zieleni urządzoną.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,8
- 3) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20°–45°,
 - b) dachy płaskie.

§ 41. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT-G**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej - gazowniczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zachowanie węzła gazociągów wysokiego ciśnienia, z możliwością przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i obiektów związanych z gospodarką komunalną
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni towarzyszącej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 3) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20°–45°,
 - b) dachy płaskie.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT-N**, **2IT-N**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej, związanej z funkcjonowaniem rurociągów naftowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zachowanie urządzeń związanych z rurociągami naftowymi, z możliwością przebudowy i rozbudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i obiektów związanych z gospodarką komunalną,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojeżdź,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) zieleni towarzyszącej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6
- 3) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20°–45°,

b) dachy płaskie.

§ 43. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT-K**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej związanej z gospodarką ściekową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zachowanie urządzeń związanych z gospodarką ściekową, z możliwością przebudowy i rozbudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i obiektów związanych z gospodarką komunalną,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojeżdż,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) zieleni towarzyszącej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12 m od granicy lasu z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6
- 4) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 5m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 9m;
- 7) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20°–45°,
 - b) dachy płaskie.

§ 44. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KS**, **2KS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji - parkingu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojeżdż, ścieżek pieszych i tras rowerowych,
 - c) zieleni urządzonej.

§ 45. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1,

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – zmienna - od 12m do 19,8m;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 46. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1,

- 1) ustala się północna linię rozgraniczającą, zlokalizowaną w odległości od 1,5m do 35m, od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) terenu 1KDL – od 8m do 12m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - b) terenu 3KDL – od 11m do 23m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) terenu 4KDL – od 12m do 14m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - d) terenu 5KDL – 10m,
 - e) terenu 6KDL – 13m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - f) terenu 7KDL – 12m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) ustala się południową linię rozgraniczającą terenu 2KDL, zlokalizowaną w odległości od 3,5m do 11m, od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 48. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDD – od 9m do 15m,
 - b) dla terenu 2KDD – od 11,5m do 12m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) dla terenu 3KDD – od 10m do 23m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - d) dla terenu 4KDD – od 12m do 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - e) dla terenu 5KDD – od 8m do 12m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - f) dla terenu 6KDD – od 11m do 13,5m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - g) dla terenu 7KDD – od 6,5m do 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDW – od 3,5m do 7,5m,
 - b) dla terenu 2KDW – 6m,
 - c) dla terenu 3KDW – od 8m do 13,5m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,

- d) dla terenów 4KDW, 12KDW – od 6m do 8m, z lokalnym poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- e) dla terenu 5KDW – od 4m do 9m,
- f) dla terenu 6KDW – od 3,5m do 5m,
- g) dla terenu 7KDW – 7m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- h) dla terenu 8KDW – 8,5m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- i) dla terenu 9KDW – od 6m do 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
- j) dla terenu 10KDW – 6m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
- k) dla terenu 11KDW – 6m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- l) dla terenu 13KDW – 8m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- m) dla terenu 14KDW – od 4m do 10,5m,
- n) dla terenu 15KDW – 4m,
- o) dla terenu 16KDW – 8m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- p) dla terenu 17KDW – od 10m do 26m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- q) dla terenu 18KDW – 5m,
- r) dla terenu 19KDW – od 6,5m do 9,5m,
- s) dla terenu 20KDW – od 6,5m do 7m,
- t) dla terenu 21KDW – od 5m do 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
- u) dla terenu 22KDW – od 5m do 9m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- v) dla terenu 23KDW – od 7m do 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- w) dla terenu 24KDW – od 4,5m do 10,5m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- x) dla terenu 25KDW – od 3m do 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- y) dla terenu 26KDW – od 7m do 13m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- z) dla terenu 27KDW – od 2m do 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- aa) dla terenu 28KDW – od 5,5m do 16m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
- bb) dla terenu 29KDW – od 6,5m do 8m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania
- cc) dla terenu 30KDW – od 5m do 12m;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- a) ścieżek pieszych lub tras rowerowych,
- b) miejsc postojowych,
- c) infrastruktury technicznej,
- d) zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

§ 50. 1. Wyznaczają się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX, 9KX, 10KX, 11KX**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-rowerowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla terenu 1KX – od 3m do 16,5m,
- b) dla terenu 2KX – od 5m do 17m,
- c) dla terenu 3KX – 7,5m,
- d) dla terenów 4KX, 5KX, 6KX, 9KX, 11KX – 2 m,

- e) dla terenu 7KX – od 1m do 2m,
 - f) dla terenu 8KX – od 2m do 6,5m,
 - g) dla terenu 10KX – od 3m do 5m;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:
- a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 13. Stawki procentowe

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

Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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



**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr/..../2022
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt”**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nieporęt – załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	23.06.2022	[...]*	1. Brak zgody na przeprowadzenie drogi 4KDL na działce 157/3 2. Sprzeciw wobec wyznaczeniu na działce stanowiska archeologicznego.	Dz. nr 157/3	7MN, 10MN/U, 4KDL, 4Z		X	Uwaga odrzucona Ad.1 Droga 4KDL jest niezbędnym elementem układu komunikacyjnego który pozwoli na skomunikowanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze planu w sołectwie Nieporęt. Należy przy tym wskazać, że przebieg przedmiotowej drogi wyznaczony został już w planie dla osiedla Lipy z 2001 r. Obecny plan utrzymał przebieg drogi, jednak w wyniku weryfikacji droga została zawężona z 15 m do 12 m. X Ad. 2 Zasięg stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków został wskazany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, na załączniku graficznym dołączonym do wniosku do planu. W przedmiotowym wniosku wskazano również obowiązek ustalenia ochrony zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej oraz ograniczeń, zakazów i nakazów. Przed wyłożeniem do publicznego wglądu projekt został przesłany do WKZ i uzyskał uzgodnienie. Należy bowiem wskazać, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, projekt planu podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
2.	29.06.2022	[...]*	1. Przesunięcie wschodniej granicy obszaru 11MN/U na wschodnią granicę działki ew. nr 287/1, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków	Dz. nr 161/6 oraz 287/1	11MN/U, 12MN/U, 11MN, 4KDL,	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona Ad.1 Dokonano korekty granicy terenu budowlanego. Teren 11MN/U został poszerzony w

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nieporęt – załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
			<p>zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, które ze względu na skalę opracowania dopuszcza traktowanie jako orientacyjne zasięgi terenów funkcjonalnych.</p> <p>2. Dopuszczenie na terenach MN i MN/U zabudowy szeregowej.</p> <p>3. Dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej więcej niż 1 budynku mieszkalnego w sytuacji, gdy zamierzenie budowlane polega na budowie spójnego osiedla składającego się z wielu budynków. Tekst planu zakłada minimalną powierzchnię działki, która musi być przewidziana dla każdego z budynków - może być ona rozdzielona w ramach jednej działki, bez konieczności geodezyjnego wydzielania działek pod osobne budynki.</p>		4ZN			<p>stronę wschodnią w stronę Kanału (Królewskiego) Żerańskiego. Należy jednak wskazać, że zgodnie z ustaleniami studium w zakresie granic terenów budowlanych, ze względu na skalę opracowania należy traktować orientacyjnie, jako wytyczne przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalając w planie granice terenów wskazanych w studium jako budowlane, należy jednak uwzględnić ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę oraz zrealizowane na ich podstawie inwestycje jak również aktualną ewidencję gruntów oraz uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego. Nie ma możliwości przeznaczenia całego wnioskowanego terenu pod zabudowę, gdyż w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, teren przewidziany pod zabudowę nawiązuje do granic sąsiednich terenów budowlanych. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium.</p> <p>X</p> <p>Ad. 2 i 3 Z uwagi na politykę przestrzenną Gminy Nieporęt, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy wprowadzono zapis, mówiący, że w strukturze miejskiej powinno dominować mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące rozwijające się w kierunku zachodnim i w kierunku wschodnim od drogi wojewódzkiej. Z uwagi, że dotychczas nie zrealizowano na tym terenie zabudowy szeregowej w nowym planie utrzymano charakter istniejącej zabudowy (wolnostojącej i bliźniaczej) Nowy plan nie przewiduje w tym terenie zabudowy o wysokiej intensywności, a taką właśnie jest zabudowa szeregowa.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nieporęt – załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
			4. Dopuszczenie na terenach zieleni nieurządzonej oznaczonych jako "ZN" lokalizowania instalacji fotowoltaicznej. Zapisy szczegółowe dopuszczają lokalizację "infrastruktury technicznej", natomiast w tekście planu nie sprecyzowano czym dokładnie jest infrastruktura techniczna, a przede wszystkim czy instalacja fotowoltaiczna się do niej zalicza				X	Ad. 4 Uwaga odrzucona. Z uwagi, że instalacje odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) należą do robót budowlanych podlegających zgłoszeniu i nie są elementem niezbędnej infrastruktury technicznej, jak np.: podłączenie domu do sieci czy zapewnienie dojazdu do działki oraz są formą obiektu kubaturowego, ich realizacja na terenie oznaczonym w planie jako ZN jest zabroniona.
3.	08.07.2022	[...]*	Wniosek o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania osiedla Lipy w Nieporęcie drogi o numerze 5KDD, przechodzącej przez teren działek ewid. nr 288 i 289/4 i przeznaczenie ich w całości pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.	Dz. nr 288 i 289/4	11MN/U(10M N/U), 8ZN 5KDD(7KDL)		X	Uwaga odrzucona. Nie ma możliwości przeznaczenia całego wnioskowanego terenu pod zabudowę, gdyż w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, w tym terenie przewidziano drogę, która ma zapewnić dodatkowe połączenie pomiędzy terenami miejscowości Nieporęt. Istniejące przeprawy mostowe przez Kanał Królewski (Żerański) dla mieszkańców i rozwoju gminy są niewystarczające i zachodzi potrzeba zabezpieczenia kolejnej przeprawy. Należy podkreślić ponadto, że ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium. Zmieniono oznaczenie z 5KDD na 7KDL (zgodnie ze studium).
4.	12.07.2022	[...]*	Wniosek o zmianę planu dla działek ewid. nr 1076/16, 1079/4, 1080/4, 1523/1, 1523/2, 1524, obręb geodezyjny Nieporęt z oznaczenia 6ZP na MN/U.	Dz. nr 1076/16, 1079/4, 1080/4, 1523/1, 1523/2, 1524	6ZP		X	Uwaga odrzucona. Wnioskowana zmiana przeznaczenia działek z terenów zieleni urządzonej (6ZP) na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) nie może zostać uwzględniona z uwagi na brak możliwości zapewnienia im właściwej obsługi komunikacyjnej. Przedmiotowe działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej klasy G (główniej). Na etapie składania wniosków, zarządca drogi - Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie wniósł o: „Ograniczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 633 poprzez zapewnienie terenom przyległym do drogi wojewódzkiej obsługi z dróg niższych kategorii oraz dróg wewnętrznych” oraz „Planowanie ewentualnych skrzyżowań z drogą wojewódzką nr 633 w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych dla dróg klasy G.” Należy podkreślić, że dla przedmiotowego terenu brak jest możliwości zapewnienia dojazdu od strony istniejącego osiedla, jak również nie ma

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nieporęt – załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
								<p>możliwości wydzielenia dróg serwisowych, które zapewniły by właściwą obsługę komunikacyjną. Nie można też zakładać obsługi wnioskowanego terenu od strony drogi powiatowej - ulicy Izabelińskiej, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo skrzyżowania. Z uwagi na powyższe uwarunkowania teren ten nie został wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako rejon preferowanej lokalizacji usług. Ponadto biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 633, natężenie ruchu samochodowego jak również szerokość przedmiotowych działek - lokalizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej na tym terenie nie jest możliwa.</p>

[..]* - dane zanonimizowano w zakresie danych osobowych osób fizycznych na podstawie art. 5 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L z 04.05.2016 r., Nr 119, s. 1), anonimizacji dokonał pracownik Urzędu Gminy Nieporęt –Maciej Czernski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2267), Rada Gminy Nieporęt uchwała, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt, może wystąpić konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.gml



UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

- **stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;**
- **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt”**

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały Nr XXXV/16/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/49/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 maja 2021 r.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na przedmiotowym obszarze obowiązują:

- 1) "Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt", uchwalona w dniu 11 sierpnia 2003 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 115/XIII/03;
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Lipy”, we wsi Nieporęt”, uchwalony w dniu 28 czerwca 2001 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 74/XLI/01;
- 3) „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu Wolności w Nieporęcie, uchwalone w dniu 24 listopada 2005 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr XLIV/98/05.

Teren objęty planem obejmuje część obrębu Nieporęt o powierzchni ok. 153 ha, którego granice wyznaczone na załączniku nr 1 w skali 1:1000 obejmują:

- 1) od północy - granica ul. Szkolnej oraz granica ulicy Plac Wolności (włączając fragment ulicy Plac Wolności do obszaru opracowania);
- 2) od zachodu - granica sołectwa Nieporęt i sołectwa Kąty Węgierskie;
- 3) od południa, a następnie od zachodu - granica sołectwa Nieporęt i sołectwa Stanisławów Pierwszy;
- 4) ponownie od południa - granica sołectwa Nieporęt i sołectwa Stanisławów Pierwszy;
- 5) od wschodu - zachodni brzeg Kanału Żerańskiego.

Przedmiotem planu jest uporządkowanie i weryfikacja układu komunikacyjnego określonego w obowiązujących planach miejscowych przy wykorzystaniu w pełni walorów krajobrazowych oraz ekonomicznych, przy jednoczesnym uwzględnieniu wszelkich wymagań i potrzeb określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również przy uwzględnieniu aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Określone zostały jednakowe standardy w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, standardy w zakresie rodzaju zabudowy oraz w parametrach technicznych zabudowy. Wprowadzona została spójna kolorystyka i formy architektoniczne. Istotne jest przy tym, iż ustalenia nowego planu dostosowane będą do obowiązujących przepisów w zakresie stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy zapisywaniu ustaleń planów.

W nowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym w większej skali (dla części miejscowości Nieporęt obowiązuje jeszcze plan miejscowy w skali 1:10000), możliwe będzie wprowadzenie bardziej szczegółowych ustaleń i w rezultacie zagospodarowanie terenów w sposób bardziej niż dotychczas kontrolowany, a więc zapewniający większy ład przestrzenny i równoważony rozwój terenu.

Przeprowadzona została analiza zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt. Stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa mazowieckiego nie zostały dotychczas sporządzone. W obszarze planu wyznaczono kilka obszarów przestrzeni publicznych:

- 1) teren zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP;
- 2) teren cmentarza, oznaczony symbolem LZC;
- 3) tereny komunikacji – parkingów, oznaczone symbolem KS;
- 4) drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 5) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami KX.

W toku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było konieczne uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dla działki ewidencyjnej nr 188/5, leżącej w granicach planu Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w dniu 9 grudnia 1998 r. pismem znak LPon-4791-O-111/98 r. wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne powierzchni 0,065 ha gruntu leśnego lasu ochronnego pod budowę projektowanej drogi lokalnej.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustaloną ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego). Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia

odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto obsługę komunikacyjną z dróg lokalnych i dojazdowych podłączonych do przechodzącej w granicach planu drogi wojewódzkiej nr 633 – ulicy Jana Kazimierza. Obszar objęty planem obejmuje dwa obszary przewidziane głównie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, położone po obu stronach przedmiotowej drogi, które to stanowiące kontynuację istniejącej funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są w obrębie miejscowości i sołectwa Nieporęt i stanowią kontynuację kierunków rozwoju istniejącej zabudowy. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem dominują grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były

przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 08.06.2022 r. do 08.07.2022 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 27.06.2022 r. W wyznaczonym terminie do wyłożonego planu wpłynęło 8 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 290/2022 Wójta Gminy Nieporęt z dnia 23 sierpnia 2022 r. Uwagi odrzucone zostały skierowane do ponownego rozpatrzenia przez Radę Gminy.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym GZWP nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)", przed zanieczyszczeniem. Z uwagi na położenie części obszaru w granicach ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Stanisławowie Pierwszym, zgodnie z przepisami odrębnymi wprowadzone zostały w planie dla przedmiotowej strefy wynikające z tego tytułu zakazy, nakazy i ograniczenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych,
- nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszary opracowania obejmuje teren o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Nieporęt. Obszar objęty planem należy uznać za przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ocena aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Nieporęt, przyjęta uchwałą nr XLIV/64/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2017 r. wykazała, że obowiązujące w obszarze objętym planem plany miejscowe są częściowo nieaktualne. Tym samym uznano, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zapoczątkowany uchwałą z dnia 18 lutego 2021 r., jest zasadny i należy dążyć do jego uchwalenia.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie prawdopodobnie z wpływami z opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno prawnych. Najbardziej istotnymi wydatkami gminy będą koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej - sieci kanalizacyjnej i likwidacji oczyszczalni ścieków.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy, która jest zgodna z przyjętymi założeniami polityki przestrzennej wyrażonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Nieporęt oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Nieporęt uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Nieporęt przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Głogi i osiedla Lipy w Nieporęcie – do rejonu ulicy Kościelnej, w gminie Nieporęt”.