

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego –
Pilawa, w gminie Nieporęt – część B**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt” oraz uchwałą Nr XV/81/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 10 października 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”, **Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część B, zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłączenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 4** – dane przestrzenne zgodnie z art. 67 a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – południowa linia rozgraniczająca drogi (działki ewid. nr 257) biegnącej od drogi powiatowej nr 4303W w stronę wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego do granicy działki ewid. nr 258/2 i dalej wzdłuż południowej granicy działki nr 258/2 do wód jeziora;
- 2) od zachodu – linia biegnąca wzdłuż wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego w odległości od ok. 40 m do ok. 92 m od jego brzegu;
- 3) od południa – linia rozgraniczająca oraz oś terenu drogi wojewódzkiej nr 631 (ul. Zegrzyńska);
- 4) od wschodu – oś terenu drogi powiatowej nr 4303W (ul. Wojska Polskiego).

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granice terenu służącego organizacji imprez masowych.

3. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

4. W obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 4. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

- 1) **dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 2) **dach płaski** – dach o spadku do 10°;
- 3) **kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenie wejść i ogrodów zimowych;
- 4) **rozczłonkowanie elewacji** – kształtowanie elewacji budynku z zastosowaniem elementów jak: uskoki, ryzality, prześwity, dzielących ją optycznie na mniejsze segmenty;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – granica usytuowania budynków na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą części podziemnych budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu oraz elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (schodów, pochylni zewnętrznych). Ponadto nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz werand, balkonów i wykuszy, wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu** – linia określająca możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt. 5, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia rozumiana w myśl przepisów odrębnych, dotyczących terenu biologicznie czynnego;
- 8) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe, obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne.

§ 5. Ustala się podział obszaru, objętego planem, na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerami. Ponadto ustala się przeznaczenie terenów pod określone funkcje oznaczone literami.

Rozdział 2. Oznaczenia graficzne planu

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) wymiary.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną wydzielonych terenów:

- 1) **MN/MP** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej;
 - 2) **UT** – tereny zabudowy usług turystyki;
 - 3) **UT/US** – tereny zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji;
 - 4) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
 - 5) **US/ZP** – tereny usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej;
 - 6) **U** – tereny zabudowy usługowej;
 - 7) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 8) **ZL** – tereny lasów;
 - 9) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
 - 10) **TI** – tereny infrastruktury technicznej;
 - 11) **TS** – tereny specjalne;
 - 12) **KSU** – tereny usług związanych z obsługą komunikacji – stacja benzynowa;
 - 13) **KS/USZ** – tereny parkingów wraz z terenami zaplecza strefy żeglarskiej;
 - 14) **KS** – tereny parkingów;
 - 15) tereny komunikacji:
 - a) **KD-GP** – tereny dróg publicznych, głównych ruchu przyspieszonego;
 - b) **KD-Z** – tereny dróg publicznych, zbiorczych;
 - c) **KD-D** – tereny dróg publicznych, dojazdowych;
 - d) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - e) **KDW-X** – tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;
 - f) **KPR** – tereny ciągów pieszo-rowerowych.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje.

Rozdział 3. Ogólne ustalenia planu

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie dopuszcza się okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących panele drewniane;
- 2) na terenie 1 MN/MP dopuszcza się jedynie okładziny elewacyjne z drewna, cegły lub kamienia w kolorach naturalnych;
- 3) kolorystykę dachów stromych ogranicza się do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 4) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku – 0,80 m;
- 5) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz

nakaz zachowania prześwitu
o szerokości minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów;

- 6) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 7) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,8 m;
- 8) o ile w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie ustalono inaczej, wysokość elementów małej architektury, w tym altan, wiat nie może przekraczać 5,0 m;
- 9) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 10) dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50 m.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar opracowania planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej WOCHK – obowiązują ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) obszar opracowania planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy) oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)” – stosować rozwiązania techniczne i technologiczne, gwarantujące zabezpieczenie warstwy wodonosnej przed zanieczyszczeniem;
- 3) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej wartościowej zieleni wysokiej;
- 4) obowiązuje ochrona wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- 5) na obszarze opracowania planu nie dopuszcza się lokalizowania usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 6) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/MP jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: UT, UT/US, US, US/ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wzdłuż ulicy Zegrzyńskiej oraz wzdłuż ulicy Wojska Polskiego stosować rozwiązania zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie dwóch stref ochrony konserwatorskiej: strefy obejmującej południową część stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 52-66/60 oraz strefy obejmującej stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-66/72. Granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu.

2. Na obszarze stref, o których mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
 - a) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-GP, KD-Z i KD-D, przestrzenie ogólnodostępne w obrębie terenów oznaczonych symbolami KDW, KDW-X i KPR, tereny lasów ZL oraz teren zieleni urządzonej ZP;
 - b) przestrzenie ogólnodostępne jak: place, promenady wzdłuż nabrzeży portowych;

- c) przestrzenie ogólnodostępne w obrębie terenów 1 US, 2 US, 3 US, 1 UT/US i 1 US/ZP oraz drogi stanowiące dojazdy do tych terenów;
 - d) parkingi ogólnodostępne KS;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszcza się lokalizowanie elementów małej architektury jak: ławki, wiaty, altany, pergole, kwietniki, tablice informacyjne;
 - b) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym:
 - osób starszych i osób poruszających się na wózkach inwalidzkich poprzez stosowanie m. in. pochylni, wind,
 - osób niedowidzących poprzez stosowanie m. in. płytek fakturowych na ciągach pieszych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam i szyldów:

1) zasady ogólne:

- a) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być one zgrupowane w jednym miejscu na elewacji;
- b) reklamy umieszczane na namiotach i parasolach muszą być umieszczone płasko na ich powierzchni i nie mogą wykaczać poza obrys ich powierzchni;
- c) wyklucza się stosowanie pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam;
- d) nie dopuszcza się umieszczania reklam na dachach i na ogrodzeniach;

2) zasady szczegółowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej 1 MN/MP: —dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 0,6 m² oraz reklamy o powierzchni do 3,0 m², —na budynkach dopuszcza się jedynie lokalizowanie reklam i szyldów, związanych z prowadzoną działalnością, —ustala się umieszczanie reklam i szyldów w obrębie ścian parteru, dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów na ścianach szczytowych pozbawionych okien, —nie dopuszcza się reklam wolno stojących;
- b) tereny usług sportu i rekreacji: 1 US, 2 US, 3 US i teren usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej 1 US/ZP: —dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 1,0 m², —dopuszcza się maszty flagowe o wysokości do 6,0 m;
- c) tereny zabudowy usług turystyki: 1 UT, 2 UT, tereny zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji: 1 UT/US, 2 UT/US, 3 UT/US, tereny usług sportu i rekreacji 4 US, 5 US, tereny zabudowy usługowej: 1 U, 2 U, teren usług związanych z obsługą komunikacji – stacja benzynowa 1 KSU, tereny parkingów wraz z terenami zaplecza strefy żeglarskiej: 1 KS/USZ, 2 KS/USZ oraz teren parkingów 1 KS: —dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 1,0 m² oraz reklamy o powierzchni do 5,0 m², —dopuszcza się maszty flagowe o wysokości do 6,0 m; —w pasie o szerokości 20 m wzdłuż ulicy Wojska Polskiego dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących o wysokości nie przekraczającej 4,50 m;
- d) tereny lasów: 1 ZL, 2 ZL, teren zieleni urządzonej 1 ZP, teren infrastruktury technicznej 1 TI oraz tereny komunikacji: KD-GP, KD-Z, KD-D, KDW, KDW-X i KPR – nie dopuszcza się lokalizowania reklam.

§ 11. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. 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 oraz nadbudowę, z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy lub linii zabudowy od lasu oraz z zachowaniem parametrów i wskaźników ustalonych dla terenu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.

§ 12. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszar opracowania planu obejmuje wody powierzchniowe śródlądowe, znajdujące się w zasięgu Jeziora Zegrzyńskiego a także tereny przyległe do jego linii brzegowej – obowiązują przepisy odrębne, dotyczące gospodarki wodnej;
- 2) część obszaru opracowania planu znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q 1%) oraz częściowo w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, których granice oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu – obowiązują przepisy odrębne, dotyczące gospodarki wodnej;
- 3) na obszarze opracowania planu znajdują się tereny specjalne oznaczone symbolami 1 TS, 2 TS, 3 TS – obowiązują przepisy odrębne, dotyczące terenów i obiektów służących obronności Państwa;
- 4) na obszarze opracowania planu znajdują się tereny lasów, na których obowiązują przepisy odrębne, dotyczące gospodarki leśnej.

§ 13. 1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.

§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: droga wojewódzka nr 631 Warszawa – Marki – Nieporęt – Nowy Dwór Mazowiecki (ul. Zegrzyńska) oraz droga powiatowa nr 4303W Białobrzegi – Beniaminów (ul. Wojska Polskiego);
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) parkingi – o ile przepisy szczegółowe nie mówią inaczej, miejsca parkingowe dla nowej zabudowy należy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: min. 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) hotele, ośrodki wypoczynkowe i pensjonaty: min. 35 miejsc parkingowych na 100 łózek, lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 obiekt;
 - c) obiekty usługowe: min. 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy;
 - d) obiekty sportu i rekreacji 10 miejsc parkingowych na 35 użytkowników jednocześnie;
 - e) hangary: min. 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione;
 - f) dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych;
 - g) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.
 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju minimalnym Ø 25 mm oraz poprzez jej rozbudowę;

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimalnym \varnothing 60 mm oraz poprzez jej rozbudowę;
- 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów usługowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej rozbudowy – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - b) z powierzchni ulic i parkingów ogólnodostępnych o powierzchni powyżej 100 m² – do sieci kanalizacji deszczowej (po jej rozbudowie) lub do odbiornika;
 - c) wody opadowe i roztopowe w obrębie działek budowlanych na pozostałych terenach winny być zagospodarowane w granicach własnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa; możliwe jest zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych; zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej rozbudowę z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;
- 5) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej, z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych, dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 6) telekomunikacja – w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- 7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na obiektach, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu, tj. np. na ich zadaszeniach;
- 9) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić głównie w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się prowadzenie sieci na pozostałych terenach, z wyjątkiem terenów ZL, w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych;
- 10) ustalona w rozdziale 4 wysokość zabudowy nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, których zasady sytuowania regulują przepisy odrębne, a dopuszczona wysokość określona została w § 7 pkt 10;
- 11) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 12) ustala się następujące parametry projektowanych sieci:
 - a) sieć wodociągowa o średnicy min. \varnothing 40 mm;
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy min. \varnothing 160 mm;
 - c) sieć kanalizacji sanitarnej tłocznej o średnicy min. \varnothing 75 mm;
 - d) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy min. \varnothing 200 mm.

§ 15. 1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami UT, UT/US, US oraz US/ZP; na terenach tych dopuszcza się sytuowanie tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem obiektów usługowych, służących gastronomii i rozrywce. Dopuszczenie dotyczy obiektów użytkowanych sezonowo w okresie letnim lub świątecznym albo w czasie trwania imprez plenerowych, ich przygotowania oraz demontażu obiektów po ich zakończeniu.

2. Dla pozostałych terenów nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Rozdział 4.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN/MP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza, zabudowa pensjonatowa;
- 2) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 6 lit. a.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 5 KDW, w odległości od 6,0 m do 12,4 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KDW-X oraz w odległości 3,0 m od północnej granicy obszaru opracowania planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) dla budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 6,5 m, jedna kondygnacja nadziemna;
 - c) dla garaży – 5,5 m; jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) rodzaje dachów – dachy symetryczne strome, dwuspadowe; w przypadku garaży jednostanowiskowych i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 45°;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 2, 3, 4, 6, 7, 8;
- 10) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. a;
- 11) pozostałe ustalenia wg § 11 ust. 1 i § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 750 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 550 m²;
 - c) dla zabudowy pensjonatowej: 1000 m²;
 - d) dla zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 18,0 m;

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14,0 m;
- c) dla zabudowy pensjonatowej i mieszkaniowo-pensjonatowej: 20,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę biegnącą wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania planu i drogę 5 KDW oraz od strony drogi 2 KD-D poprzez drogę 2 KDW-X;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. a, b;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UT** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usług turystyki:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa hotelowa i pensjonatowa, centrum konferencyjne, sale widowiskowe, obiekty wystawiennicze;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące jak: handel detaliczny, usługi gastronomii, terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie parkingów wielopoziomowych.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b, pkt 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-D oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KDW;
- 2) powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2,
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15,5 m, 4 kondygnacje nadziemne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 9) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 10) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę 2 KDW oraz z drogi 1 KD-D;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. b, c, d, f, g; dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych na terenach 1 KS/USZ, 2 KS/USZ i 1 KS;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UT** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usług turystyki:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa hotelowa i pensjonatowa;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące jak: handel detaliczny, usługi gastronomii;
- 3) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej rzeźby terenu;
- 2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b, pkt 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 1 KD–Z;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu: w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 ZL;
- 3) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków hotelowych i pensjonatowych – 15,5 m, 4 kondygnacje nadziemne;
 - b) dla wolno stojących obiektów handlowych i gastronomicznych – 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) dla budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) dla garaży – 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) rodzaje dachów – dachy symetryczne strome, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 45°;
- 8) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury jak wiaty, ławki, altany;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 11) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 12) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd z drogi 1 KD–Z;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. b, c, f, g;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 UT/US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa hotelowa i pensjonatowa, centrum konferencyjne, sale widowiskowe, obiekty wystawiennicze, obiekty usług sportu i rekreacji jak: kluby i sale sportowe, siłownie, gabinety odnowy, a także obiekty gastronomii;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące jak handel detaliczny a także terenowe urządzenia sportu i rekreacji: boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – na liniach rozgraniczających terenów 1 KDW i 3 KDW, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KDW, ustala się zachowanie otwarcia widokowego o szerokości 14,0 m w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15,5 m, 4 kondygnacje nadziemne;
- 5) szerokość elewacji frontowej: ustala się konieczność rozczłonkowania elewacji na części o szerokości nieprzekraczającej 30,0 m;
- 6) rodzaje dachów – dopuszcza się indywidualne formy dachów;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 10) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 11) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 1 KDW, 2 KDW i 3 KDW;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. b, c, d, f, g; dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych na terenach 1 KS/USZ, 2 KS/USZ i 1 KS;

3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UT/US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa hotelowa i pensjonatowa, centrum konferencyjne, sale widowiskowe, obiekty wystawiennicze, obiekty usług sportu i rekreacji jak: kluby i sale sportowe, siłownie, gabinety odnowy, a także obiekty gastronomii;

2) dopuszcza się usługi towarzyszące jak handel detaliczny a także terenowe urządzenia sportu i rekreacji: boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: południowa część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KDW, na linii rozgraniczającej terenu 3 KDW, na linii rozgraniczającej i w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4 KDW, na granicy nieruchomości pomiędzy terenami 1 KPR i 1 TS oraz na granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat; ustala się zachowanie otwarcia widokowego o szerokości 8,0 m w miejscu oznaczonym na rysunku planu;

2) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2;

b) maksymalna: 0,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;

5) szerokość elewacji frontowej: ustala się konieczność rozczłonkowania elewacji na części o szerokości nieprzekraczającej 30,0 m;

6) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;

7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;

8) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

9) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;

10) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;

11) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 2.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;

3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 2 KDW, 3 KDW i 4 KDW;

2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. b, c, d, f, g; dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych na terenach 1 KS/USZ, 2 KS/USZ i 1 KS;

3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 UT/US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa hotelowa i pensjonatowa, centrum konferencyjne, sale widowiskowe, obiekty wystawiennicze, obiekty usług sportu i rekreacji jak: kluby i sale sportowe, siłownie, gabinety odnowy, a także obiekty gastronomii;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące jak handel detaliczny a także terenowe urządzenia sportu i rekreacji: boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: południowa część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 5,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4 KDW;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 9) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 10) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 2 KDW i 4 KDW;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. b, c, d, f, g;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren usług sportu i rekreacji:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rekreacyjne i urządzenia sportowe wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym o funkcji administracyjno-biurowej, szkoleniowej i wystawienniczej, a także obiekty gastronomii;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące jak handel detaliczny;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliw, obsługującej jednostki pływające;
- 4) na terenie nie dopuszcza się warsztatów i hangarów.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b, pkt 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z, na linii rozgraniczającej terenu 1 KDW oraz na przedłużeniu tej linii, na linii rozgraniczającej terenu 1 KDW-X, w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 WS oraz na granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat; ustala się zachowanie otwarcia widokowego o szerokości 14,0 m oraz otwarcia widokowego o szerokości 8,0 m w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1;
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) szerokość elewacji frontowej – ustala się konieczność rozczłonkowania elewacji na części o szerokości nieprzekraczającej 30,0 m;
- 6) rodzaje dachów – dopuszcza się indywidualne formy dachów;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 8) zabudowę kształtować z zachowaniem prześwitów widokowych na Jezioro Zegrzyńskie oraz z uwzględnieniem ekspozycji widokowej terenu z drogi 1 KD-Z (ul. Wojska Polskiego);
- 9) obiekty usługowe lokalizować w sposób zapewniający swobodne przejście oraz przejazd wzdłuż nabrzeży;
- 10) na terenie ustala się realizację portu w formie utwardzonych nabrzeży;
- 11) w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży przewidzieć urządzenia do cumowania jednostek pływających oraz trasy infrastruktury technicznej, umożliwiające realizację przyłączy mediów do cumowanych jednostek;
- 12) na terenie dopuszcza się sytuowanie punktów i platform widokowych o wysokości do 12,0 m;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 15) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 10 ust. 1 pkt 2;
- 16) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. b;
- 17) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 1, 2.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 1 KDW oraz 1 KDW-X;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. c, d, f, g; dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych na terenach 1 KS/USZ, 2 KS/USZ i 1 KS;

3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren usług sportu i rekreacji**; tereny rekreacyjne wraz z obiektami obsługującymi jak: szatnie, przebieralnie, pomieszczenia sanitarne, a także obiekty handlu detalicznego i gastronomii.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – na liniach rozgraniczających terenów 1 KDW i 3 KDW, na linii rozgraniczającej terenu 1 US/ZP, w odległości 20,0 m od północno-zachodniej linii rozgraniczającej przedmiotowego terenu oraz prostopadle do tej linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu; ustala się zachowanie otwarcia widokowego o szerokości 8,0 m w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1;
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 9) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. b);
- 10) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 2.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 1 KDW i 3 KDW;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. c, d, f, g; dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych na terenach 1 KS/USZ, 2 KS/USZ i 1 KS;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren usług sportu i rekreacji**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny sportowo-rekreacyjne, związane głównie z uprawianiem sportów wodnych oraz obiekty towarzyszące, w tym kluby i szkółki żeglarskie, wypożyczalnie sprzętu wodnego i rekreacyjnego, terenowe urządzenia sportu i rekreacji jak: plaża, boiska sportowe, place zabaw, platformy widokowe, siłownie zewnętrzne, a także obiekty handlu detalicznego i gastronomii;
- 2) dopuszcza się hangary do przechowywania łodzi i warsztaty szkutnicze.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na terenie dopuszcza się zabudowę usługową, której uciążliwość na granicy terenu nie powoduje przekroczenia standardów środowiska, wymaganych dla sąsiadującej z terenem od strony północnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: północna część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KD-D, na linii rozgraniczającej terenu 1 KDW-X oraz w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 WS;

2) powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1;

b) maksymalna: 0,9;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;

5) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;

6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;

7) budynki usługowe oraz obiekty sportowe i rekreacyjne sytuować w sposób zapewniający swobodne przejście oraz przejazd wzdłuż nabrzeży;

8) w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży przewidzieć urządzenia do cumowania jednostek pływających oraz trasy infrastruktury technicznej, umożliwiające realizację przyłączy mediów do cumowanych jednostek;

9) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

10) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;

11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 10 ust. 1 pkt 2;

12) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. b;

13) pozostałe ustalenia wg § 11 ust. 1 i § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 1, 2.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;

3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę 1 KDW-X oraz z drogi 2 KD-D;

2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. c, d, f, g; dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych na terenach 1 KS/USZ, 2 KS/USZ i 1 KS;

3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren usług sportu i rekreacji:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: urządzone miejsca dla przyczep campingowych, pola namiotowe;

2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji jak: boiska sportowe, place zabaw;

3) na terenie nie dopuszcza się lokalizowania budynków, z wyjątkiem budynków stanowiących zaplecze higieniczno-sanitarne.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej rzeźby terenu;
- 2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: północna część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających terenów 1 KD-Z i 2 KD-D oraz na linii rozgraniczającej terenu 1 KDW-X;
- 2) powierzchnia zabudowy do 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01;
 - b) maksymalna: 0,05;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury jak: wiaty, ławki, altany;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 10) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 11) pozostałe ustalenia wg § 15.

8. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę 1 KDW-X oraz z drogi 2 KD-D;
- 2) wymagania parkingowe – na terenie dozwolone jest parkowanie samochodów z przyczepami campingowymi;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2 w dostosowaniu do specyfiki terenu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren usług sportu i rekreacji**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: urządzone miejsca dla przyczep campingowych, parking;
- 2) na terenie nie dopuszcza się lokalizowania budynków z wyjątkiem budynków stanowiących zaplecze higieniczno-sanitarne.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) stosować uzupełnienia zieleni wysokiej gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi;

2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 6 lit. b.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KD-D;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu: w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających terenu 1 ZL;
- 3) powierzchnia zabudowy do 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01;
 - b) maksymalna: 0,05;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) rodzaje dachów – płaskie lub strome symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 8) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury jak: wiaty, ławki, altany;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 11) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd z drogi 2 KD-D;
- 2) wymagania parkingowe – na terenie dozwolone jest parkowanie samochodów z przyczepami campingowymi;
- 3) pozostałe zasady – wg § 14 ust. 2 w dostosowaniu do specyfiki terenu.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 US/ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: terenowe urządzenia sportu i rekreacji: plaże, boiska sportowe, place zabaw, a także zieleni urządzona;
- 2) adaptuje się istniejącą na terenie tężnię;
- 3) dopuszcza się zabudowę, związaną z funkcjonowaniem terenu usług sportu i rekreacji jak: wypożyczalnie sprzętu wodnego, pomieszczenia sanitarne, pomieszczenia do przechowywania sprzętu wodnego;
- 4) na terenie dopuszcza się urządzone miejsca dla przyczep campingowych oraz pola namiotowe;
- 5) na terenie nie dopuszcza się lokalizowania warsztatów.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie nie dopuszcza się użytkowania mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne;
- 2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – na linii rozgraniczającej terenu 3 KDW, w odległości 9,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 US oraz na granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat i wzdłuż tej granicy zgodnie z rysunkiem planu; ustala się zachowanie otwarcia widokowego o szerokości 8,0 m w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0001;
 - b) maksymalna: 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30,0 m;
- 6) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 45°;
- 8) na terenie dopuszcza się urządzenie przystani z utwardzonym nabrzeżem wraz z miejscami do cumowania sprzętu wodnego;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 10 ust. 1 pkt 2;
- 12) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. b);
- 13) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) przedmiotowy teren służy organizacji imprez masowych – granice terenu służącego organizacji imprez masowych pokrywają się z granicami przedmiotowego terenu; obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, dotyczących organizacji imprez masowych;
- 2) pozostałe warunki według § 12 pkt 1, 2.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 1 KDW, 2 KDW i 3 KDW;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. c, d, f, g;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 U**, **2 U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej**: usługi handlu i gastronomii, rzemiosło usługowe.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach dopuszcza się jedynie użytkowanie o uciążliwości zamykającej się w granicach poszczególnych terenów;
- 2) na terenach nie dopuszcza się użytkowania mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne;
- 3) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

- 1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 1 U: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD–Z oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD–D;
 - b) dla terenu 2 U: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD–GP oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD–D;
- 3) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1;
 - b) maksymalna: 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30,0 m;
- 7) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 8) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 45°;
- 9) garaże integrować z zabudową usługową;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8; dla terenu 2 U dodatkowo wg § 7 pkt 9;
- 12) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 13) pozostałe ustalenia wg § 15; dla terenu 2 U dodatkowo wg § 11 ust. 1.

4. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd z drogi 1 KD–D;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 2 lit. c, g;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych**: wody powierzchniowe śródlądowe, znajdujące się w zasięgu Jeziora Zegrzyńskiego.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wzdłuż granicy z terenami 2 UT/US, 1 US, 3 US, 1 US/ZP oraz 1 TS dopuszcza się kształtowanie brzegu Jeziora Zegrzyńskiego w postaci utwardzonych nabrzeży oraz lokalizowanie stałych pomostów, przystosowanych do cumowania jednostek pływających, a także pomostów spacerowych i kładek dla pieszych;

2) na pomostach nie dopuszcza się reklam wolno stojących z wyjątkiem napisów umieszczonych na flagach z zachowaniem wysokości masztów flagowych nieprzekraczającej 6,0 m.

7. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 1.

5. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW i 1 KDW-X oraz przez tereny 2 UT/US, 1 US, 3 US i 1 US/ZP;

2) elementy obsługi infrastrukturą techniczną – zapewnić możliwość doprowadzenia mediów do jednostek cumujących.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 ZL, 2 ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny lasów.**

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje ochrona zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: części terenów znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków i innych obiektów kubaturowych;

2) zasady zagospodarowania terenów wg przepisów odrębnych;

3) zasady lokalizowania reklam – wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 4.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

1) obsługa komunikacyjna – dojazd:

a) do terenu 1 ZL z drogi 2 KD-D oraz od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę 5 KDW i drogę biegnącą wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania planu;

b) do terenu 2 ZL z dróg 2 KD-D i 2 KDW-X;

2) parkingi – zasady wg przepisów odrębnych.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej.**

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu;

2) obowiązuje ochrona istniejącej skarpy;

3) dopuszcza się uzupełnienia zieleni niskiej i wysokiej gatunkami zgodnymi z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie ustala się zakaz lokalizowania budynków;

2) dopuszcza się przejścia piesze;

3) ustala się zakaz grodzenia terenu;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni terenu;

5) zasady lokalizowania reklam – wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 1.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 2 KD-D poprzez drogę 2 KDW-X;
- 2) wymagania parkingowe – obowiązuje zakaz parkowania samochodów;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 14 ust. 2 pkt 5.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 TI** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren infrastruktury technicznej**: przepompownia ścieków.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 4.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KD-D;
 - 2) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01;
 - b) maksymalna: 0,4;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
 - 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
 - 7) zasady grodzenia terenu wg § 7 pkt 5, 6, 7;
 - 8) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd z drogi 2 KD-D;
- 2) wymagania parkingowe – na terenie przewidzieć miejsca postojowe dla pojazdów obsługi;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2 w dostosowaniu do specyfiki terenu.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 TS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren specjalny**: teren specjalny niezbędny na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa, obejmujący istniejący komisariat Policji.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 4, 7.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-GP, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-D, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4 KDW, w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 WS i na przedłużeniu tej linii oraz na granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,1;
- b) maksymalna: 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne; ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 1, 2, 3.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd z drogi 1 KD-D;
- 2) wymagania parkingowe – minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami **2 TS**, **3 TS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny specjalne**: tereny specjalne niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa, obejmujące istniejący teren rekreacyjny Policji.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 4; dla terenu 2 TS dodatkowo wg § 8 pkt 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 2 TS: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-GP i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-D;
 - b) dla terenu 3 TS: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenów 1 KD-D i 2 KDW oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających terenu 4 KDW;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1;
 - b) maksymalna: 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne; ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55% powierzchni działki budowlanej.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 3.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd z drogi 1 KD-D; do terenu 3 TS dodatkowo od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę 2 KDW;
- 2) wymagania parkingowe – minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KSU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren usług związanych z obsługą komunikacji:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi jak: stacja benzynowa, stacja kontroli pojazdów, warsztat samochodowy;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące jak: usługi handlu i małej gastronomii.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 2, 4, 5, 7.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-GP, w odległości 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-D; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą dystrybutorów paliw;
- 2) powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1;
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego – wg § 7 pkt 1, 5, 6, 7, 8;
- 8) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd z drogi 1 KD-GP oraz z drogi 1 KD-Z;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. c;
- 3) pozostałe zasady – wg § 14 ust. 2.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KS/USZ**, **2 KS/USZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny parkingów wraz z terenami zaplecza strefy żeglarskiej:**

1) podstawowe przeznaczenie terenów: miejsca parkingowe lokalizowane na terenach lub w garażach wielopoziomowych wraz z dojazdami; budynki z pomieszczeniami służącymi do przechowywania łodzi i innego sprzętu pływającego;

2) na terenach dopuszcza się warsztaty szkutnicze.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) stosować uzupełnienia zieleni wysokiej gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi;

2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenu 1 KS/USZ – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenów 2 KDW i 4 KDW;

b) dla terenu 2 KS/USZ – w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z oraz w odległości 6,0 m i na linii rozgraniczającej terenu 1 KDW-X;

2) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1;

b) maksymalna: —dla terenu 1 KS/USZ: 1,8, —dla terenu 2 KS/USZ: 1,2;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla terenu 1 KS/USZ: 12,0 m, 3 kondygnacje nadziemne;

b) dla terenu 2 KS/USZ: 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;

5) rodzaje dachów – płaskie;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 % powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu parkingów i dojazdów kształtować zielenią;

8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg § 7 pkt 1, 5, 6, 7, 8;

9) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;

10) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenów nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1400 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;

3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

1) obsługa komunikacyjna – dojazd:

a) do terenu 1 KS/USZ od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 2 KDW i 4 KDW;

b) do terenu 2 KS/USZ od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę 1 KDW-X;

2) pozostałe zasady – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. e, ust. 2 w dostosowaniu do specyfiki terenów.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren parkingów**: miejsca parkingowe lokalizowane na terenie lub w garażach wielopiętrowych wraz z dojazdami.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) stosować uzupełnienia zieleni wysokiej gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi;
- 2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 4.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z, na linii rozgraniczającej terenu 1 KDW oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KDW;
- 2) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,005;
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu parkingów i dojazdów kształtować zielenią;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego – wg § 7 pkt 1, 5, 6, 7, 8;
- 9) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 10) pozostałe ustalenia wg § 15.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w obrębie terenu nie stwierdzono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 70°.

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 1 KDW i 2 KDW;
- 2) pozostałe zasady – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. g, ust. 2 w dostosowaniu do specyfiki terenów.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KD–GP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny dróg publicznych, głównych ruchu przyspieszonego.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

– wyznacza się północną linię rozgraniczającą terenu w odległości od 19,0 m do 28,5 m od granicy obszaru opracowania planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zapewnić ochronę istniejącej skarpy wzdłuż północnej granicy terenu;
- 2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków;

5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie dopuszcza się wiaty autobusowe;
- 2) dopuszcza się ścieżkę pieszą i rowerową;
- 3) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 4) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KD-Z** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny dróg publicznych, zbiorczych.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

- wyznacza się północno-zachodnią linię rozgraniczającą terenu w odległości od 13,0 m do 35,0 m od granicy obszaru opracowania planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu;
- 2) ustala się zachowanie i ochronę zieleni wysokiej, w szczególności zlokalizowanej w północnej części terenu, wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 1 ZL;
- 3) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie dopuszcza się wiaty autobusowe oraz elementy małej architektury: ławki, tablice informacyjne;
- 2) dopuszcza się ścieżkę pieszą i rowerową;
- 3) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 4) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KD-D, 2 KD-D** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny dróg publicznych, dojazdowych.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

- terenu 1 KD-D: od 10,0 m do ok. 25,0 m, w obrębie placu do zawracania 12,5 m,
- terenu 2 KD-D: od 8,0 m do 14,5 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie 2 KD-D zachować w maksymalnym stopniu istniejące drzewa;
- 2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 2 KD-D znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

5. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach dopuszcza się elementy małej architektury: ławki, tablice informacyjne;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych;
- 3) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 4) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

§ 42. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny dróg wewnętrznych.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

- terenu 1 KDW: od 12,0 m do 20,0 m w obrębie placu do zawracania,
- terenu 2 KDW: 10,0 m,
- terenu 3 KDW: od 8,5 m do 21,5 m w obrębie placu do zawracania,
- terenu 4 KDW: od 7,0 m do 16,3 m w obrębie placu do zawracania,
- terenu 5 KDW: od 12,0 m do 27,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: części terenów 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW znajdują się w strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9.

5. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach dopuszcza się elementy małej architektury: ławki, tablice informacyjne;
- 2) w obrębie terenów 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się ukształtowanie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 5) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

§ 43. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDW-X, 2 KDW-X** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

- terenu 1 KDW-X: od 7,0 m do 16,5 m,
- terenu 2 KDW-X: od 3,0 m do 8,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: części terenów znajdują się w strefach ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

5. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach dopuszcza się elementy małej architektury: ławki, tablice informacyjne;
- 2) ukształtowanie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 3) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 4) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KPR** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny ciągów pieszo-rowerowych.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury: ławki, tablice informacyjne;
- 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 3) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

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

§ 46. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego a także na stronie internetowej Gminy Nieporęt.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie wskazanym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ogłoszeniu Wójta Gminy Nieporęt z dnia 17.10.2023 r. - do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część B” nie zostały złożone żadne uwagi.

.....

Przewodnicząca Rady Gminy Nieporęt

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Nieporęt

z dnia.....2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część B:

§ 1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część B, 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, której realizacja należy 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.....2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).**

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do uchwał Rady Gminy Nieporęt w sprawie:

- **stwierdzenia nienaruszania przez projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część A” ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”;**
- **uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego Pilawa, w gminie Nieporęt – część B”.**

Przyjmuje się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego - Pilawa, w gminie Nieporęt – część B”, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r., zmienionej uchwałą Nr XV/81/2019 z dnia 10 października 2019 r.

Podstawa prawna: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. Wstęp

Do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt” oraz uchwałą Nr XV/81/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 10 października 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, uchwalonym uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r. jako zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Nr 98/LVIII/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 17 czerwca 1998 r., obszar opracowania planu znajduje się w obrębie następujących terenów elementarnych: UT – tereny usług turystyki i rekreacji, ZU – tereny zieleni urządzonej, Ls – tereny lasów, KDS – tereny obsługi komunikacji (stacje paliw, parkingi), W – tereny wód powierzchniowych oraz TS – tereny specjalne niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

Tereny wchodzące w skład obszaru opracowania planu zostały określone w Studium jako „tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, predysponowane do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych”. Na terenach usług turystyki i rekreacji Studium ustala jako zabudowę podstawową:

„szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, gastronomiczne.

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej Gminy, zawarta w Studium, zakłada rozwój terenów usług turystyki wokół zbiornika Jeziora Zegrzyńskiego w jej północnej części. Za istotne uznano przy tym rezygnację z rekreacji indywidualnej na rzecz rekreacji zorganizowanej w celu zapewnienia wysokiej jakości i atrakcyjności przestrzeni wypoczynkowych. Planowane na obszarze opracowania planu funkcje są zgodne z polityką przestrzenną Gminy Nieporęt.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa w gminie Nieporęt, uchwalony uchwałą nr 49/LVI/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 1998 r. Nr 50, poz. 50). Ponadto obszar opracowania planu objęty jest ustaleniami uchwały nr 115/XIII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2003 r. Nr 259, poz. 6832).

W planie z 1998 r. tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego oznaczono jako: USP – tereny portów, US – tereny usług sportu, turystyki i rekreacji oraz USP\US – tereny obejmujące obie ww. funkcje. W części południowej planu oraz w części północnej, w sąsiedztwie ul. Wojska Polskiego, wyznaczono tereny UHT – zabudowy usługowej hotelowo-pensjonatowej, ponadto tereny USW – zaplecza portu i hangary, KSU – tereny usług komunikacyjnych (stacja paliw), KSp – tereny parkingów, KS – tereny tras komunikacyjnych oraz teren specjalny TS. Rozległy teren leśny znajdujący się w północnej części obszaru opracowania planu oznaczono jako RL\ZP, natomiast położony w jego sąsiedztwie teren zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej z usługami jako MP. Pomiędzy ul. Wojska Polskiego a Jeziorem Zegrzyńskim (W) zachowano teren zieleni urządzonej – ZP.

Obszar opracowania planu, o powierzchni ok. 48,25 ha, znajduje się w północnej części Gminy Nieporęt i obejmuje tereny przylegające do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego i rozciągające się od ulic Wojska Polskiego i Zegrzyńskiej w stronę zachodnią i północną a także fragment wód Jeziora Zegrzyńskiego. W skład obszaru znajdującego się pomiędzy linią brzegową Jeziora Zegrzyńskiego a ulicą Wojska Polskiego wchodzi: tereny portów Pilawa i Nieporęt, rozległe tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, przylegające do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego, tereny zieleni (głównie nieurządzonej), rozległy teren leśny – w sąsiedztwie ul. Wojska Polskiego, w północno-wschodniej części obszaru opracowania, teren stacji benzynowej przy ul. Zegrzyńskiej, a także teren posterunku policji i przynależne mu tereny rekreacyjne w części południowej.

Przedmiotowy teren obejmuje w większości teren gminnego Kompleksu Rekreacyjno-Wypoczynkowego Nieporęt - Pilawa, gdzie w sąsiedztwie obu portów, rozwinięta została branża turystyczna – stworzono warunki do uprawiania sportów wodnych, a od strony południowo-zachodniej zlokalizowane są otwarte kąpieliska. Na terenie znajdują się również boiska do piłki plażowej, place zabaw, skatepark oraz tężnia.

Celem sporządzanego planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jest dostosowanie zapisów planu obowiązującego do zmieniających się przepisów prawnych oraz do nowych realiów społecznych i gospodarczych, związanych głównie ze wzmożonym ruchem turystycznym w okolicach Jeziora Zegrzyńskiego, w tym określenie funkcji i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz uzupełnienie i doprecyzowanie parametrów i wskaźników zabudowy.

Ponadto dla działki ewid. nr 269/7, obręb Białobrzegi, która zgodnie z ewidencją gruntów stanowi w całości grunty leśne (*Ls/V*), a którą zgodnie z wydzieleniem przeznaczono pod drogę, konieczne było uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego uwzględnia funkcje, jakie obszar opracowania planu pełnił w przeszłości, jego predyspozycje, wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego oraz rozległych terenów leśnych, a także zagospodarowanie terenów w bliższym i dalszym otoczeniu. Główne funkcje terenu (tereny zabudowy usług turystyki, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni w tym lasów, tereny parkingów wraz z terenami zaplecza strefy żeglarskiej) nie uległy zmianie w porównaniu z planem obowiązującym.

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w tym ograniczenie jej wysokości oraz szerokości elewacji frontowej budynków, nakaz zachowania otwarcia widokowych z głównych ciągów komunikacyjnych w stronę Jeziora Zegrzyńskiego, a także ustalenia odnoszące się do formy dachów i kąta nachylenia połaci, kolorystyki elewacji oraz kolorystyki pokrycia dachowego. Ponadto plan zawiera ustalenia dotyczące kształtowania elementów małej architektury i ogrodzeń, a także sposobu kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad rozmieszczania reklam i szyldów.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Większa część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującej „wybrane tereny miast i wsi oraz obszary o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadającym szczególne wartości przyrodnicze”. Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru opracowania planu, głównie sąsiedztwo rozległych terenów leśnych oraz Jeziora Zegrzyńskiego wymagać będą szczególnej dbałości przy kształtowaniu nowych inwestycji.

Za najkorzystniejsze obszary krajobrazu, cechujące się harmonią, złożonością, ilością planów strukturalnych i brakiem konfliktów uznać można tereny wzdłuż brzegu Jeziora Zegrzyńskiego wraz z zadrzewionymi obszarami z nimi sąsiadującymi. Wysoką wartość dla krajobrazu przedstawiają wody Jeziora Zegrzyńskiego oraz tereny leśne wraz z wydumą, znajdujące się w północnej części obszaru opracowania.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru opracowania planu zostały wzięte pod uwagę przy formułowaniu ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Sporządzony plan miejscowy, którego celem jest stworzenie możliwości powstania nowej zabudowy i zagospodarowania, obecnie częściowo niewykorzystanych, terenów zgodnie z ich predyspozycjami, będzie szansą na poprawę nie tylko jego funkcjonowania, ale i podkreślenie wartości krajobrazowych obszaru.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar opracowania planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a jego przeważająca część znajduje się w Strefie Ochrony Urbanistycznej WOCHK. Ponadto obszar objęty planem leży w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy) oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

W związku z powyższym uwzględniono w planie konieczność szczególnej ochrony wód powierzchniowych i podziemnych m. in. poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących zabezpieczenie warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem oraz

ustalenie obowiązku ochrony wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych. Ponadto na obszarze opracowania planu nie dopuszczono usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar opracowania planu obejmuje obszary szczególnego zagrożenia powodzią (obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat), występujące wzdłuż brzegu Jeziora Zegrzyńskiego po południowej stronie portu Nieporęt, ponadto obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego – wyznaczone wzdłuż ul. Wojska Polskiego w północnej części obszaru opracowania planu.

Ze względu na fakt, że w granicach obszaru opracowania planu znajdują się tereny lasów, które w niewielkiej części przeznaczono pod drogę wewnętrzną, prowadzącą od ul. Wojska Polskiego w stronę portu Pilawa, konieczne było uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wg ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.). Obszar opracowania planu nie obejmuje gruntów rolnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legionowie oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania planu ustalono ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie dwóch stref ochrony konserwatorskiej, obejmujących:

- 1) część stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 52-66/60, znajdującego się w północnej części obszaru opracowania planu,
- 2) stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-66/72, znajdujące się w południowej części obszaru opracowania planu.

W strefach ochrony konserwatorskiej obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej MN/MP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dla terenów: zabudowy usług turystyki UT, zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji UT/US, usług sportu i rekreacji US oraz usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej US/ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Konieczność uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wskazano w ustaleniach ogólnych planu, w przepisach dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących głównie place i promenady wzdłuż nabrzeży, przestrzenie ogólnodostępne w obrębie wybranych terenów oznaczonych symbolami US, UT/US i US/ZP oraz teren leśny w północnej części obszaru opracowania planu.

Potrzeby te uwzględniono ponadto wskazując na konieczność uwzględnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

W ustaleniach szczegółowych opracowywanego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: zabudowy usług turystyki UT, zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji UT/US, usług sportu i rekreacji US oraz usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej US/ZP mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Temat ten został uwzględniony w prognozie skutków finansowych, sporządzonej dla przedmiotowego planu.

2.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Skarbu Państwa (głównie tereny specjalne TS w jego części południowej) oraz grunty należące do osób fizycznych (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części północnej oraz tereny zabudowy usługowej, w tym teren usług związanych z obsługą komunikacji – stacja benzynowa, usytuowane wzdłuż ul. Wojska Polskiego, w części południowej).

Przeważająca większość terenów na obszarze opracowania planu, w tym tereny obu portów i sąsiadujące z nimi tereny związane z funkcją turystyczną i rekreacyjną, należy do Gminy Nieporęt.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

W granicach obszaru objętego planem wyznaczone zostały trzy tereny specjalne TS, niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa, z czego jeden teren obejmuje istniejący komisariat Policji. W stosunku do tych terenów obowiązują przepisy odrębne, dotyczące terenów i obiektów służących obronności Państwa.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w ustaleniach ogólnych planu a także uwzględniono je w ustaleniach szczegółowych dla terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej tj. terenów dróg oznaczonych symbolami KD-GP, KD-Z i KD-D, terenu lasów – ZL i terenu zieleni urządzonej – ZP.

Ponadto uwzględniono ukształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych jak place i promenady wzdłuż nabrzeży portowych, przestrzeni ogólnodostępnych w granicach terenów drogowych: KDW (drogi wewnętrzne), KDW-X (wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne) i KPR (ciągi pieszo-rowerowe) oraz w granicach terenów: 1 US, 2 US, 3 US (tereny usług sportu i rekreacji), 1 UT/US (teren zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji), 1 US/ZP (teren usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej).

Plan określa zasady kształtowania oraz sytuowania elementów małej architektury i ogrodzeń a także zasady rozmieszczania reklam i szyldów.

Ustalenia planu rozstrzygają ponadto o zasadach i sposobie lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalono prowadzenie sieci infrastruktury technicznej głównie w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszczono prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach,

z wyjątkiem terenu ZL, w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę oraz pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych.

Dopuszczono ponadto lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na obiektach, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

2.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania przedmiotowego planu zapewniona została jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została ogłoszona w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Gminy Nieporęt oraz na tablicy ogłoszeń.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono również właściwe do uzgadniania i opiniowania organy i jednostki. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski zawiadomionych instytucji. W wyniku podjęcia przez Radę Gminy Nieporęt uchwały Nr XV/81/2019 z dnia 10 października 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”, obszar planu został podzielony na dwie części. Do obszaru określonego jako część B, objętego niniejszą uchwałą, wpłynęły trzy wnioski od osób fizycznych, dotyczące terenów usługowych (w tym usług turystyki), położonych wzdłuż ul. Wojska Polskiego. Wnioski instytucji oraz osób fizycznych zostały uwzględnione.

Po sporządzeniu projektu przedmiotowego planu, uzyskaniu opinii i pozytywnych uzgodnień oraz sporządzeniu innych dokumentów wymaganych prawem, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 października 2023 r. do 24 listopada 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nieporęt. Informacja o miejscu i terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz terminie i zasadach składania uwag do planu, została podana na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt, w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Nieporęt. W terminie wyłożenia projektu planu był on również dostępny na stronie internetowej Urzędu Gminy Nieporęt.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami zorganizowana została w dniu 21 listopada 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nieporęt.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

2.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę. Określono przy tym minimalną średnicę przewodów wodociągowych dla sieci projektowanych.

2.14 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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

Do sporządzenia przedmiotowego planu przystąpiono w celu dostosowania zapisów planu do dzisiejszych potrzeb Gminy i właścicieli działek oraz w celu dostosowania uchwały do obowiązujących dziś wymagań ustawowych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski od zawiadomionych instytucji, ponadto do obszaru określonego jako część B, objętego niniejszą uchwałą, wpłynęły trzy wnioski od osób fizycznych, dotyczące terenów usługowych (w tym usług turystyki), położonych wzdłuż ul. Wojska Polskiego. Wnioski te dotyczyły funkcji terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy – m. in. zwiększenia ustalonej w planie obowiązującym dopuszczonego wskaźnika powierzchni zabudowy. Wnioski instytucji oraz osób fizycznych zostały uwzględnione.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego uwzględniają interes publiczny, głównie poprzez wyznaczenie terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej oraz zabezpieczając przestrzenie ogólnodostępne jak place czy promenady wzdłuż nabrzeży oraz przestrzenie ogólnodostępne w obrębie terenów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej. Ponadto plan zawiera ustalenia dotyczące lokalizowania sieci infrastruktury technicznej.

Ochrona interesów osób prywatnych została zapewniona poprzez uwzględnienie przy ustalaniu granic poszczególnych terenów przebiegu granic działek należących do tej grupy właścicieli.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach sporządzonej do projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym wykazano, że w wyniku realizacji zapisów uchwały nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na środowisko. Ponadto realizacja zapisów planu przyczyni się do zahamowania postępującej obecnie degradacji obszaru i prowadzić będzie do jego uporządkowania i podkreślenia jego walorów krajobrazowych. Nowe inwestycje mają szansę pobudzić gospodarkę Gminy, co przy założeniach planu, minimalizujących szkody dla środowiska jest zgodne z założeniami zrównoważonego rozwoju.

2.15 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający jej użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.

Obszar opracowania planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Od strony wschodniej przylega do niego droga powiatowa nr 4303W Radzymin – Beniaminów – Nieporęt (w ciągu ulicy Wojska Polskiego), łącząca się z drogą wojewódzką nr 631 Nowy Dwór Mazowiecki – Zegrze – Nieporęt – Marki – Warszawa (ul. Zegrzyńska), sąsiadującą z obszarem opracowania od strony południowej. Drogi te zapewniają połączenie nie tylko z licznymi miejscowościami w okolicy Nieporętu, ale i z Warszawą.

Wzdłuż ul. Wojska Polskiego kursują linie autobusowe, w granicach obszaru objętego planem znajdują się przystanki autobusowe Port Nieporęt i Port Pilawa – zapewnione są zatem bardzo dobre warunki do korzystania z publicznego transportu.

Ponadto w ciągu ul. Wojska Polskiego przebiegają szlaki rowerowe: Żółty Rowerowy Szlak Nieporęcki oraz Niebieski Szlak Rowerowy Velomazovia (Trasa Liwecka).

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Na podstawie wykonanej w 2010 r. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nieporęt Rada Gminy Nieporęt stwierdziła uchwałą Nr LVII/123/2010 z dnia 4 listopada 2010 r. częściową nieaktualność 12 planów, w tym między innymi obowiązującego na obszarze opracowania niniejszego planu – Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, uchwalonego uchwałą Nr 49/LVI/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 czerwca 1998 r. Częściową nieaktualność planu stwierdzono w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów działek i standardów zabudowy oraz ze względu na brak obowiązkowych ustaleń wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także niezgodność z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto stwierdzono częściową nieaktualność planu pn. „Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego uchwałą Nr 115/XII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003 r. w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów działek i standardów zabudowy oraz ze względu na brak obowiązkowych ustaleń wynikających z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także niezgodność z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, na podstawie wykonanej w roku 2017 nowej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nieporęt Rada Gminy Nieporęt stwierdziła uchwałą Nr XLIV/64/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r. Stwierdzenie częściowej nieaktualności studium związane było ze zmianą zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, pojawieniem się nowych lub zmianą istniejących regulacji prawnych, a także ze zmianą granic administracyjnych gmin Nieporęt i Radzymin.

W załączniku do ww. uchwały Rady Gminy Nieporęt Nr XLIV/64/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r., zawierającym wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nieporęt” stwierdzono, że „dalsze prace nad planami powinny się koncentrować przede wszystkim na zakończeniu prowadzonych aktualnie procedur planistycznych”. Dotyczy to 9 sporządzanych planów, w tym również miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt. Dla objętego projektem tego planu terenu nie jest konieczne wcześniejsze uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt.

Obecnie, w związku z opublikowaną w dniu 24 sierpnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, konieczne będzie uaktualnienie i uszczegółowienie w planie ogólnym gminy zagadnień związanych z kształtowaniem polityki przestrzennej, w tym ewentualne zweryfikowanie przeznaczenia niektórych terenów, w nawiązaniu do zaobserwowanych tendencji w aktywnościach inwestycyjnych oraz w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców o zmianę przeznaczenia gruntów.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty należy stwierdzić, że aktualnie opracowywany plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt i planów miejscowych.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu gminy, związane głównie ze zwiększonymi podatkami od nieruchomości (gruntów oraz budynków). W przypadku zbycia działek, których wartość wzrośnie po uchwaleniu niniejszego planu (głównie w ich częściach, przeznaczonych w planie obowiązującym pod tereny drogowe), należących do osób fizycznych, w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie planu, zajdzie konieczność uiszczenia przez właściciela gruntu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego.

W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu przewiduje się realizację dróg stanowiących dojazdy do terenów turystycznych i rekreacyjnych, głównie w rejonie portów Pilawa i Nieporęt a także rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych Gminy.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – Wójt Gminy Nieporęt przedstawia Radzie Gminy Nieporęt projekt planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Na Sesję Rady Gminy przedkłada się również projekt uchwały w sprawie stwierdzenia nienaruszania przez projekt planu ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt”, uchwalonego w dniu 9 czerwca 2011 r. uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż w Studium obszar objęty opracowaniem planu w przeważającej części stanowi teren usług turystyki oraz w części teren wód powierzchniowych. Porównanie planowanych do wprowadzenia w nowym planie rozwiązań planistycznych wykazuje, iż nie naruszają one ustaleń Studium, co pozwala uznać, iż nowy plan będzie realizował kierunki rozwoju i kształtował obszar w zakresie struktury przestrzennej, zgodnie z polityką zawartą w Studium.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Nieporęt niniejszej uchwały jest uzasadnione.