

Uchwała Nr
Rady Gminy Nieporęt
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru sołectwa Józefów – rejon Kanału Bródnowskiego,
w gminie Nieporęt**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) i uchwały nr XXIX/75/2012 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Józefów - rejon Kanału Bródnowskiego, w gminie Nieporęt", uchwały nr XXXVI/5/2017 Rady Gminy Nieporęt z dnia 16 lutego 2017 roku zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Józefów - rejon Kanału Bródnowskiego, w gminie Nieporęt" oraz uchwały nr LXII/67/2018 Rady Gminy Nieporęt z dnia 20 września 2018 roku zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Józefów - rejon Kanału Bródnowskiego, w gminie Nieporęt", po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt uchwalonego uchwałą nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, Rada Gminy Nieporęt uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Józefów – rejon Kanału Bródnowskiego, w gminie Nieporęt, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu wyznaczone są na rysunku planu i przebiegają:

- 1) od północy – wzdłuż granicy sołectwa Józefów – kanał Bródnowski;
- 2) od wschodu – wzdłuż granicy sołectwa Józefów – kanał Bródnowski wzdłuż południowej granicy działki nr 244/2, wzdłuż zachodniej granicy działek nr 245/6, 245/7, wzdłuż południowej granicy działki nr 245/8, wzdłuż wschodniej granicy działki nr 269/1 (ulicy Szkolnej), wzdłuż północnej granicy działek nr 249/1, 249/3, 249/4 i 249/5, w kierunku północno-wschodnim do kanału Bródnowskiego, wzdłuż granicy sołectwa Józefów – kanał Bródnowski;
- 3) od południa – wzdłuż granicy sołectwa Józefów i sołectwa Michałów-Grabina;
- 4) od zachodu – zachodnia granica działki nr 269/1 (ul. Szkolna), wzdłuż południowej granicy działki nr 458/1, wzdłuż wschodniej granicy działki nr 460 (ul. Kalińskich), wzdłuż zachodniej i północnej granicy działki nr 397/2, wzdłuż wschodniej granicy działek lasów państwowych nr 396, 377, 376, 375 i 374, wzdłuż północnej granicy działki nr 366/1, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 269/1 (ulicy Szkolnej), wzdłuż północnej granicy działki nr 344/1, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 223, wzdłuż

osi ulicy Strużańskiej działki nr 221/1 do działki nr 184 i dalej wzdłuż jej zachodniej granicy do kanału Bródnowskiego.

3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika Nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

5. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu; w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 5) linia zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
 - 7) punkt graniczny linii zabudowy;
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 9) wymiarowanie;
 - 10) oznaczenia przeznaczenia terenów na cele: MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, UO – zabudowy usług oświaty, U – zabudowy usługowej, ZN – zieleni, ZL – leśne, WS – wód powierzchniowych śródlądowych, KD(G) – dróg publicznych klasy głównej, KD(Z) – dróg publicznych klasy zbiorczej, KD(L) – dróg publicznych klasy lokalnej, KD(D) – dróg publicznych klasy dojazdowej, KDW – dróg wewnętrznych, KDJ - ciągów pieszno-jezdnych, KS,U – obsługi komunikacji i usług, IT – obiektów infrastruktury technicznej.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) strefa ograniczonego użytkowania - pas technologiczny od linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV, wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV;
 - 2) strefa ograniczonego użytkowania - strefa bezpieczeństwa od ropociągu przesyłowego „Przyjaźń”;
 - 3) strefa ograniczonego użytkowania - strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 5) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 6) pomnik przyrody.
 3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 3. Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację pojęć użytych w niniejszej uchwale:
 - 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 3) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
 - 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku

mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia oraz nadbudowy i przebudowy fragmentów istniejących budynków, które są zlokalizowane poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 7) linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku przeznaczonego na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) linia zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku nie przeznaczonego na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu - linia określająca możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 6, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 10) punkt graniczny linii zabudowy – punkt, w którym nieprzekraczalna linia zabudowy przechodzi w linię zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi lub/i linię zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 11) zabudowa usługowa – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz usług związanych z gospodarowaniem odpadami; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych;
- 12) miejsce postojowe – wyznaczone miejsca do postoju samochodów i innych pojazdów mechanicznych, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U.
3. Tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone symbolem UO.
4. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U.
5. Tereny zieleni, oznaczone symbolem ZN.
6. Tereny leśne, oznaczone symbolem ZL.
7. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS.
8. Tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KD(G).
9. Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KD(Z).
10. Tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD(L).
11. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD(D).
12. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.
13. Tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KDJ.
14. Tereny obsługi komunikacji i usług, oznaczone symbolem KS,U.
15. Tereny obiektów infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem IT.

§ 5. 1. W granicach planu ustala się następujące lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujących:

- 1) tereny oznaczone symbolem KD(G) jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych wojewódzkich, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) tereny oznaczone symbolami: KD(Z), KD(L), KD(D) jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych gminnych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) tereny oznaczone symbolem 1UO jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem usług oświaty wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz infrastrukturą techniczną.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:
 - 1) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) zasad kształtowania zabudowy określonymi w § 9.
2. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - a) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. W przypadku występowania na terenie obiektów figurujących w ewidencji wód i urządzeń melioracji wodnych, w celu ich ochrony, wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami ustawy Prawo wodne.
5. Plan ustala, że teren przestrzeni publicznej stanowi teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej polegają na:
 - 1) maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu z możliwością nowych nasadzeń;
 - 2) dostosowaniu przestrzeni tych terenów do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
 - 3) wyposażeniu tych terenów w oświetlenie.
6. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych.
7. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów do nieruchomości należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania ogrodzeń z

prefabrykatów betonowych i żelbetowych. Ww. ograniczenia wysokości nie mają zastosowania do ogrodzeń wokół boisk i innych obiektów sportowych.

8. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustala się stosowanie 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.
9. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:
 - 1) dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku po jednym szyldzie na każdą firmę prowadzącą odrębną działalność gospodarczą;
 - 2) zakazuje się umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam i szyldów o powierzchni przekraczającej 1 m²;
 - 3) zakazuje się stosowania szyldów i reklam emitujących pulsacyjne światło;
 - 4) zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolnostojących konstrukcjach, za wyjątkiem okazjonalnych reklam w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami kulturalnymi na okres nie dłuższy niż 21 dni;
 - 5) ustala się zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolami ZL i ZN.

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

1. Część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Część obszaru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 i 2 mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.
4. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:
 - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
 - 3) tereny oznaczone symbolem UO – jak dla terenów na cele związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. W granicach planu ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
6. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – za

wyjątkiem terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D), dróg wewnętrznych, ciągów pieszko-jezdnych oraz urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej.

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

1. Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew.: AZP 53-66/48, 53-66/49, 53-66/50, 53-66/51, 53-66/52, 53-66/66, 53-66/67; 54-66/53, 54-66/59) w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
2. W wyznaczonych strefach zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zieleń urządzona;
- 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej;
- 4) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury;
- 5) Dopuszcza się realizację:
 - a) sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) ogrodzeń.
- 6) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków;
- 7) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03;
- 8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,6;
- 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%;
- 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%;
- 11) Wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;
- 12) Wysokość budynków gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 4 i 5;

- 13) Wysokość obiektów małej architektury – do 5 m, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 14) Zadaszenia budynków mieszkalnych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°;
- 15) Zadaszenia budynków gospodarczych i garażowych należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°. Dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie w przypadku co najmniej jednej ściany wspólnej lub bezpośrednio przyległej do budynku mieszkalnego;
- 16) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;
- 17) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, żółtym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 18) Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla działek budowlanych: min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny/usługowy;
- 19) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy lokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 20) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę wolnostojącą – 750 m²,
 - b) pod zabudowę bliźniaczą - 550 m²;
- 21) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - pod zabudowę wolnostojącą – 750 m²,
 - pod zabudowę bliźniaczą - 550 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki
 - pod zabudowę wolnostojącą – 18 m,
 - pod zabudowę bliźniaczą - 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.

2. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej;
- 3) Na terenach 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U dopuszcza się budynki magazynowe;
- 4) Na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 7 MN/U, 8MN/U na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:

- a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej, lub
 - b) jednego wolnostojącego budynku usługowego, lub
 - c) jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego, lub
 - d) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego;
- 5) Na terenach oznaczonych symbolami: 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
- a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej, lub
 - b) jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego, lub
 - c) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego,
 - d) budynków usługowych, magazynowych;
- 6) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury;
- 7) Dopuszcza się realizację:
 - a) sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) ogrodzeń;
- 8) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków;
- 9) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03;
- 10) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,6;
- 11) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%;
- 12) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%;
- 13) Wysokość budynków mieszkalnych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;
- 14) Wysokość budynków magazynowych - jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 15) Wysokość budynków gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 16) Wysokość obiektów małej architektury – do 5 m, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 17) Zadaszenia budynków mieszkalnych i usługowych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°;
- 18) Zadaszenia budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 8°-45°. Dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie w przypadku, gdy budynki te posiadają co najmniej jedną ścianę wspólną lub

bezpośrednio przyległą do budynku mieszkalnego lub usługowego. Dla budynków magazynowych dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie w przypadku, gdy budynki te posiadają co najmniej jedną ścianę wspólną lub bezpośrednio przyległą do budynku usługowego;

- 19) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;
- 20) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, żółtym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 21) Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla działek budowlanych:
 - a) min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) min. 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 22) Miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 23) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – 750 m²,
 - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą - 550 m²,
 - c) pod zabudowę usługową – 750 m²;
- 24) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - wolnostojącą – 750 m²,
 - bliźniaczą - 550 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - wolnostojącą – 18 m,
 - bliźniaczą - 16 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową – 750 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu działki pod zabudowę usługową - 18 m,
 - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.

3. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów zabudowy usług oświaty**, oznaczonych symbolem **1UO**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej;
- 3) Na oznaczonym terenie ustala się lokalizację budynków i budowli związanych z usługami oświaty;
- 4) Na oznaczonym terenie ustala się możliwość lokalizacji budynków, budowli i obiektów związanych z usługami kultury, usługami sportu i rekreacji oraz budynkami gospodarcze i garażowe;
- 5) Dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów sportowych takich jak: boiska, bieżnie itp.,
 - b) ciągów pieszych i tras rowerowych,
 - c) budowli i obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów budowlanych,
 - d) dojazdów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - e) sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,

- f) ogrodzeń;
- 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03;
 - 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 1;
 - 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%;
 - 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%;
 - 10) Wysokość budynków usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m;
 - 11) Wysokość budynków gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m;
 - 12) Wysokość obiektów małej architektury - do 6 m;
 - 13) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45° oraz dachów płaskich, z wyjątkiem obiektów sportowych, dla których nie określa się form dachów;
 - 14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz w odcieniach szarości; dla dachów płaskich – nie ustala się;
 - 15) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, okładzina z betonu architektonicznego w kolorach: białym, kremowym, żółtym lub jasno-szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - 16) Dopuszcza się wprowadzenie dwumetrowych odcinków pełnych ogrodzenia w rejonach wejścia i wjazdu na działkę. Ww. ograniczenia wysokości nie mają zastosowania do ogrodzeń wokół boisk i innych obiektów sportowych;
 - 17) Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla działek budowlanych: min. 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych;
 - 18) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy lokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
 - 19) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 20) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.
4. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowo – mieszkaniowa o szerokim zakresie: mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, apartamenty, zieleni urządzona;

- 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków: usługowych, usługowo-mieszkaniowych, usługowych zamieszkania zbiorowego, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury;
- 4) Na terenach oznaczonych symbolami: 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U ustala się możliwość lokalizacji budynków magazynowych;
- 5) Dopuszcza się realizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg, dojazdów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) ogrodzeń;
- 6) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków;
- 8) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03;
- 9) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 1;
- 10) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%;
- 11) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%;
- 12) Wysokość budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 13) Wysokość budynków gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8 m, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 14) Wysokość budynków magazynowych – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 15) Wysokość obiektów małej architektury - do 6 m;
- 16) Zadaszenia budynków usługowych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°;
- 17) Zadaszenia budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 8°-45°. Dla budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie w przypadku, gdy budynki te posiadają co najmniej jedną ścianę wspólną lub bezpośrednio przyległą do budynku usługowego;
- 18) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz w odcieniach szarości;
- 19) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, żółtym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 20) Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla działek budowlanych – min. 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług i min. 1,2 miejsca postojowego na każdy pokój w zabudowie zamieszkania zbiorowego (pensjonaty, motele, itp.);

- 21) Miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 22) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 23) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.

5. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6 ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zielenie nieurządzone;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zielenie urządzone,
 - b) tereny urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) wiaty,
 - d) ciągi piesze i rowerowe;
- 3) Dopuszcza się realizację:
 - a) urządzeń wodnych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) wiat,
 - d) dojazdów do nieruchomości;
- 4) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 80%;
- 5) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 15%;
- 6) Wysokość obiektów budowlanych: do 4 m;
- 7) Zakazuje się zabudowy terenu budynkami.

6. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów leśnych**, oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL.**

- 1) Przeznaczenie: lasy bez prawa do zabudowy;
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolem ZL mają zastosowanie przepisy o lasach.

7. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS.**

- 1) Przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolem WS mają zastosowanie przepisy prawa wodnego;
- 3) Ustala się zachowanie walorów środowiska przyrodniczego.

8. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów obsługi komunikacji i usług**, oznaczonych symbolem: **1KS,U.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty obsługi komunikacji,

- b) zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej;
- 3) Dopuszcza się realizację:
 - a) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów spacerowych i rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji terenu,
 - d) parkingów i miejsc postojowych,
 - e) dojazdów do nieruchomości;
- 4) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,01;
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,3;
- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%;
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%;
- 9) Wysokość zabudowy - do 6 m;
- 10) Zadania zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 8°-45°;
- 11) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;
- 12) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, żółtym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 13) Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla działek budowlanych: min. 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 14) Miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 15) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 750 m²;
- 16) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.

9. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy **terenów infrastruktury technicznej**, oznaczonych symbolem: **1IT**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej;
- 3) Dopuszcza się realizację:
 - a) instalacji niezbędnych i związanych z funkcjonowaniem ujęcia wody,
 - b) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) ciągów spacerowych i rowerowych,
 - d) obiektów sportowych, takich jak: boiska, bieżnie itp.,
 - e) obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji terenu,
 - f) miejsc postojowych,
 - g) dojazdów do nieruchomości;
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03;
 - 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 1;
 - 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%;
 - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%;
 - 8) Wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m;
 - 9) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45° oraz dachów płaskich, z wyjątkiem obiektów sportowych, dla których nie określa się form dachów;
 - 10) Rodzaj i kolorystyka dachu – dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki; dla dachów płaskich – nie ustala się;
 - 11) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, okładzina z betonu architektonicznego w kolorach: białym, kremowym, żółtym lub jasno-szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.

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

1. Ustala się pasy technologiczne dla linii elektroenergetycznych: o szerokości 60 m od linii NN 400 kV (po 30 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), o szerokości 38 m od linii WN 110 kV (po 19 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), o szerokości 11 m od linii SN 15 kV (po 5,5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), oznaczone na rysunku planu, w których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznych z infrastrukturą techniczną, w tym drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość wycinki oraz usuwania zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na właściwe utrzymanie linii elektroenergetycznej NN 400 kV, WN 110 kV, SN 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w pasie technologicznym od linii WN 110 kV oraz od linii SN 15 kV, zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 3 m,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
- 5) w pasie technologicznym od linii NN 400 kV zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 5 m,
 - b) tworzenia hałd, nasypów,

- c) wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (powyżej 5 m) bezpośrednio pod linią i w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej.
2. Ustala się możliwość przebudowy, skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
3. W granicach planu, wzdłuż rurociągu przesyłowego DN 250, wyznacza się strefę bezpieczeństwa o szerokości 24 m, której środek stanowi oś rurociągu, oznaczoną w załączniku Nr 1 do uchwały, w której ustala się zakaz:
- 1) wznoszenia budynków i budowli, urządzania stałych składów i magazynów;
 - 2) zalesiania;
 - 3) sadzenia pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu i kabla światłowodowego;
 - 4) grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 6 m od rurociągu.
4. W strefie bezpieczeństwa od rurociągu przesyłowego DN 250 ustala się możliwość robót budowlanych związanych z eksploatacją rurociągu oraz usytuowanie innej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W granicach planu, wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 30 m, której środek stanowi oś gazociągu. W w/w strefie oznaczonej w załączniku Nr 1 do uchwały, ustala się zakaz:
- 1) wznoszenia budynków i budowli, urządzania stałych składów i magazynów;
 - 2) zalesiania.
6. W strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 ustala się możliwość robót budowlanych związanych z eksploatacją gazociągu oraz usytuowania innej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

1) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD(G)**:

- a) przeznaczenie: droga publiczna – główna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14 m do 63 m zgodnie z rysunkiem planu (w części terenu, wschodnią granicę drogi ustalono w odległości od 14 m do 20 m od granicy planu),
- c) ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej,
- d) ustala się możliwość lokalizowania ścieżek rowerowych,
- e) ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej,
- f) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy;

2) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD(Z), 2KD(Z)**:

- a) przeznaczenie: droga publiczna – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej,
- d) ustala się możliwość lokalizowania ścieżek rowerowych,
- e) ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej,
- f) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy;

3) Ustalenia dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD(L), 2KD(L)**:

- a) przeznaczenie: droga publiczna – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6 m do 28 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu (w części terenu 1KD(L) wschodnią granicę drogi ustalono w odległości od 6 m do 16 m od granicy planu),
 - c) ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej,
 - d) ustala się możliwość lokalizowania ścieżek rowerowych,
 - e) ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej,
 - f) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy;
- 4) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 6KD(D)**:
- a) przeznaczenie: droga publiczna – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 m do 16 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej,
 - d) ustala się możliwość lokalizowania ścieżek rowerowych,
 - e) ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej,
 - f) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy;
- 5) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**:
- a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6 m do 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej,
 - d) ustala się możliwość lokalizowania ścieżek rowerowych,
 - e) ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej;
- 6) Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDJ**:
- a) przeznaczenie: ciągi pieszo-jezdne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 4,5m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej,
 - d) ustala się możliwość lokalizowania ścieżek rowerowych,
 - e) ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako: MN, MN/U, U ustala się możliwość wydzielania dojazdów do nieruchomości, o parametrach:
- 1) min. 8 m szerokości w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 4 nieruchomości, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 4;
 - 2) min. 6 m szerokości w przypadku dojazdu obsługującego do 4 nieruchomości, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 4;
 - 3) obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem nawrotowym, którego wielkość i cechy geometryczne umożliwią wpisanie okręgu o średnicy nie mniejszej niż 12 m;
 - 4) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości, dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu, nie mniej jednak niż do szerokości 5 m.
3. Systemy infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej wp90 – wp400,
 - b) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - c) roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych i ciągach pieszo-rowerowych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej na terenach oznaczonych symbolem ZN oraz w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 2) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków należy zapewnić przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej kp90 – kp400, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków poza granicami planu,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) roboty budowlane oraz lokalizacje sieci kanalizacji sanitarnej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych i ciągach pieszo-rowerowych. Dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolem ZN oraz w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony działek budowlanych i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych należy podczyszczać w piaskownikach i separatorach przed wprowadzeniem ich do rowu melioracyjnego,
 - e) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się możliwość przebudowy i modernizacji linii elektroenergetycznej NN 400kV oraz WN 110 kV wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4kV,
 - c) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych,
 - d) w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn należy stosować linie napowietrzne lub kablowe, a przyłączy elektroenergetycznych – linie kablowe,

- e) zezwala się na lokalizację w/w sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych i ciągach pieszo-rowerowych. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nn na terenach oznaczonych symbolem ZN oraz w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - f) zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy;
- 4) Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) w granicach planu sieci telekomunikacyjnej należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych i ciągach pieszo-rowerowych. Dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnej na terenach oznaczonych symbolem ZN oraz w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - b) 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,
 - c) dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50 m,
 - d) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami;
- 5) Zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowniczej lub z indywidualnych zbiorników gazowych lokalizowanych na terenie własnej działki,
 - b) zachowuje się istniejące elementy sieci gazowej wysokiego ciśnienia z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów,
 - d) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami,
 - e) zaopatrzenie działek budowlanych w gaz przewodowy można realizować stosownie do możliwości zasilania,
 - f) sieci gazowe średniego ciśnienia i przyłączy gazowych należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
- 6) Zaopatrzenie w ciepło:
- budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o zasilanie: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej, o której mowa w § 11 ust. 3 pkt 5;
- 7) Gospodarowanie odpadami:

- a) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego,
- b) ustala się gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska" i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 "Subniecka Warszawska (część centralna)".

2. W granicach planu występują tereny i obiekty chronione z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania ww. terenów – zgodnie z § 8.

3. W granicach planu występują tereny i obiekty chronione z tytułu przepisów o ochronie przyrody. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania ww. terenów – zgodnie z § 7.

§ 13. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączeń takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 16. 1. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

Przewodnicząca
Rady Gminy Nieporęt