

## **UCHWAŁA Nr XXXII/141/2008**

### **RADY GMINY NIEPORĘT**

z dnia 30 grudnia 2008 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 1, 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w wykonaniu uchwały nr IX/64/2007 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego”, Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

#### § 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt”, zatwierdzonym uchwałą nr 98/LVIII/98 Rady Gminy Nieporęt z dnia 17 czerwca 1998r., składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu,
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

#### § 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego, obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
  - 1) od północy – północna granica działki o nr ewidencyjnym 22/4 oraz brzeg Jeziora Zegrzyńskiego,
  - 2) od wschodu - brzeg Jeziora Zegrzyńskiego i Kanału Żerańskiego (Królewskiego),
  - 3) od południa – teren kolejowy,
  - 4) od zachodu – granica lasów państwowych.
2. Granice planu, o których mowa w ust. 1, określono na załączniku do uchwały nr IX/64/2007 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2007r. oraz wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

#### § 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
  - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi oraz inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych,
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu,
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
- 10) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie murów tych budynków,
- 11) intensywności zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tą ścianę schodów, okapów, otwartych tarasów oraz balkonów), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszojezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu,
- 14) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której jest obowiązek lokalizacji budynków, tzn. jeżeli co najmniej 50% powierzchni zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tą ścianę schodów, okapów, otwartych tarasów oraz balkonów) pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy,
- 15) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i jednego użytkowego,
- 16) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innej funkcji niż usługowa, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi - dóbr materialnych,
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 18) strefie bezpieczeństwa dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony podstawowymi (minimalnymi) odległościami gazociągu od obiektów terenowych,
- 19) strefie bezpieczeństwa dla linii napowietrznej 15 kV - należy przez to rozumieć pas terenu w otoczeniu linii, który ze względów eksploatacyjnych linii i bezpiecznej pracy w pobliżu czynnej linii elektroenergetycznej wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu,
- 20) akcencie plastycznym - należy przez to rozumieć charakterystyczny element wyróżniający się w przestrzeni formą, kolorem, będący samodzielnym obiektem budowlanym, np. obiektem małej architektury lub fragmentem budynku, budowli,
- 21) dominancie wysokościowej - należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub część budynku, budowli, która może mieć wysokość większą niż wysokość maksymalna dla całego terenu lub całego obszaru objętego planem,
- 22) dominancie znaczeniowej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się funkcją, znaczeniem w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu lub obszaru planu, np. obiektu celu publicznego,

- 23) osi widokowej - należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu, w tym elementy znajdujące się poza obszarem planu (np. elementy krajobrazu).
2. Definicje pozostałych pojęć, nie wymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

#### § 4.

Dla obszaru objętego granicami określonymi w § 2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

#### § 5.

Niniejszy plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym planem lub braku potrzeby ich określenia, dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 6.

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) obowiązujące linie zabudowy,
  - 5) przeznaczenie terenów.
2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
  - 1) strefa ochrony konserwatorskiej,
  - 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 3) strefa ochrony urbanistycznej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 4) strefa ochrony sanitarnej pośredniej od ujęcia wody Wodociągu Północnego m.st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego,
  - 5) strefa od linii brzegowej wód powierzchniowych z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych,
  - 6) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 wraz ze strefą bezpieczeństwa – 15m z obu stron gazociągu.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2 Zakres ustaleń planu

### § 7.

Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem U/MN,
- 3) tereny usług turystyki i rekreacji, oznaczone symbolem UT,
- 4) tereny usług turystyki i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczone symbolem UT/ZP,
- 5) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone symbolem KS,
- 6) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, oznaczone symbolem ZP/US,
- 7) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL,
- 8) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS,
- 9) tereny infrastruktury technicznej gazowniczej, oznaczone symbolem G,
- 10) tereny placów, oznaczone symbolem KX,
- 11) tereny drogi głównej, oznaczone symbolem KDG,
- 12) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ,
- 13) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami KDL,
- 14) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KDD,
- 15) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami KPJ,
- 16) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP.

### § 8.

Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy.
2. Obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy - budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoczonej kolorystyce elewacji oraz dachów.
3. Zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, z wyjątkiem obiektów na terenach oznaczonych symbolem KS.
4. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów na całym obszarze planu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZP/US, UT, UT/ZP, w granicach których można sytuować tymczasowe nietrwale związane z gruntem obiekty usługowe służące gastronomii, rozrywce, turystyce i sportowi.
5. Zakaz lokalizowania nowych obiektów i urządzeń telefonii komórkowej oraz masztów antenowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1ZL.
6. Zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym oraz tablice gminnego systemu informacyjnego (nazwy ulic, numery posesji).
7. Dopuszcza się tablice reklamowe usytuowane wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni:
  - 1) 1m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolem MN,
  - 2) 3m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolem UT, UT/ZP, U/MN, KS.
8. Zakaz rozmieszczania tablic reklamowych na terenach: ZP/US, ZL, WS, G, KX.

## § 9.

Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

1. Obowiązek lokalizowania ogrodzeń działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg.
2. Obowiązek wycofania o minimum 2m w stosunku do linii rozgraniczającej bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10m.
3. Dla ogrodzeń frontowych (od strony drogi) ustala się:
  - 1) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitu wynosi min. 50%,
  - 2) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6m,
  - 3) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8m,
  - 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
4. Dla ogrodzeń bocznych (między działkami budowlanymi) ustala się:
  - 1) możliwość stosowania ogrodzeń ażurowych lub pełnych identycznych lub nawiązujących do ogrodzeń frontowych,
  - 2) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6m,
  - 3) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8m,
  - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

## § 10.

Plan ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
  - 3) wycinania drzew, oprócz przypadków stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami UT, UT/ZP, KS dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze planu uciążliwość od prowadzonej działalności usługowej nie powinna wykraczać poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.
4. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) tereny MN przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
  - 2) tereny U/MN, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - 3) tereny ZP/US, UT/ZP, UT przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
5. Z uwagi na to, że obszar objęty niniejszym planem miejscowym znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej dla Ujęcia Północnego plan ustala utrzymanie zapisów wynikających z decyzji zatwierdzającej ustanowienie tej strefy.
6. Na terenach znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej WOCHK obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących tego obszaru.
7. Plan ustala obowiązek:

- 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,
- 2) prowadzenia na terenach lasów gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi,
- 3) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni.

#### § 11.

Plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ochrona zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 52-66/3, 4, 5, 6, 66, 67, 68, 70, 71), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolami: 52-66/3, 52-66/4, 52-66/5, 52-66/6, 52-66/66, 52-66/67, 52-66/68, 52-66/70,71, obejmująca:
  - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
2. Ochrona figury św. Jana znajdującej się na terenie ZP/US, oznaczonej jako akcent plastyczny, polegająca na:
  - 1) zapewnieniu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających zachowanie obiektu,
  - 2) zapobieganiu zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości obiektu, niszczenie lub jego kradzież,
  - 3) zabezpieczeniu i utrzymaniu obiektu oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
  - 4) umożliwienie właściwej ekspozycji obiektu.
3. Na obszarze planu nie występują obecnie obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

#### § 12.

1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:
  - 1) linii zabudowy,
  - 2) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy,
  - 3) maksymalnej intensywności zabudowy,
  - 4) maksymalnej powierzchni zabudowy,
  - 5) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - 6) nachylenia połaci dachowych.
2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1 określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów, w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

#### § 13.

Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) obowiązek zastosowania dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału parametrów zgodnych z ustaleniami zapisanymi w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały),

- 2) obowiązek zapewnienia dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału dostępu do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### § 14.

Plan ustala zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów - do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób tymczasowy.

#### § 15.

1. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) obowiązek wyposażenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
  - 2) możliwość wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów, w tym sieć gazową i kanalizację deszczową w oparciu o obowiązujące przepisy, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich,
  - 3) obowiązek zachowania istniejących urządzeń i sieci naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy,
  - 4) lokalizację nowych odcinków sieci w liniach rozgraniczających dróg, za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi; lokalizacja poza pasami drogowymi możliwa jest za zgodą właściciela terenu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
  - 5) w zagospodarowaniu terenów UT uwzględnić należy niezbędne dla obsługi tych terenów sieci infrastruktury technicznej i urządzenia z nimi związane (stacje transformatorowe, urządzenia telekomunikacyjne, zbiorniki wody, hydrofornie, separatory zanieczyszczeń, przepompownie ścieków i inne),
  - 6) do wszystkich urządzeń i sieci przebiegających poza terenami publicznymi należy zapewnić dostęp właściwych służb dla wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe plan ustala:
  - 1) źródłem zaopatrzenia w wodę jest istniejący wodociąg Ø 300 mm w ul. Zegrzyńskiej, zasilany z ujęcia „Stanisławów – Nieporęt”,
  - 2) rozbudowa sieci w układach wielopierścieniowych, z uwzględnieniem wymogów dotyczących p. pożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym lokalizacji hydrantów p.poż,
  - 3) podłączenie odbiorców do sieci i dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza według warunków określanych przez zarządzającego siecią.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych plan ustala:
  - 1) rozdzielczy system kanalizacji,
  - 2) podstawowym odbiornikiem ścieków komunalnych (bytowych i przemysłowych) - kolektor sanitarny B1 w ul. Zegrzyńskiej i oczyszczalnia ścieków w Orzechowie,
  - 3) obowiązek wyposażenia w sieć kanałów sanitarnych wszystkich terenów zabudowanych i wyznaczonych do zabudowy; w terenach położonych poza możliwością skanalizowania grawitacyjnego dopuszcza się lokalne przepompownie ścieków lub kanalizację ciśnieniową,
  - 4) podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w odrębnych przepisach,
  - 5) podłączenie użytkowników do sieci według warunków określanych przez zarządzającego siecią,
  - 6) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - 7) do czasu wyposażenia wszystkich terenów w sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych

nieczystości do stacji zlewnej ścieków; niezwłocznie po wybudowaniu w ulicy kanału sanitarnego właściciele mają obowiązek podłączenia posesji do sieci i likwidacji zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odbiornikami wód opadowych są Jezioro Zegrzyńskie i Kanał Żerański (Królewski) oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
- 2) wody opadowe z głównych tras komunikacyjnych, parkingów, terenów usługowych UT oraz przystani wodnej mogą być odprowadzane do odbiorników poprzez indywidualne lub lokalne układy sieci kanalizacji deszczowej; na warunkach określonych przez zarządzającego odbiornikiem,
- 3) wody opadowe z dachów budynków i „umownie czystych” terenów o funkcji mieszkaniowej powinny być odprowadzane na nieutwardzony teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu; w przypadku niedostatecznie chłonnej powierzchni biologicznej działki zapewnić należy retencję wód w zbiornikach lokalizowanych w granicach działek,
- 4) odwodnienie ulic i ciągów pieszo-jezdnym przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: studnie chłonne i drenaż,
- 5) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia muszą zabezpieczać czystość wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, przystani wodnej i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i substancji ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach oczyszczających lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów,
- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających znajdujących się poza granicami planu, w bezpośrednim jego sąsiedztwie.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 2) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
- 4) możliwość przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- 6) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg,
- 7) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 8) w strefach bezpieczeństwa, o których mowa w pkt 7, obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
  - b) możliwość lokalizacji innych obiektów, niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi, po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
  - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
  - d) nakaz przycinania drzew i krzewów,
- 9) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu zgodnie z przeznaczeniem danego terenu,
- 10) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną, przebudowa istniejącej sieci może być zreali-



zowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią według przepisów odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, tj. energii elektrycznej, gazu przewodowego lub z butli, oleju opałowego niskosiarkowego.
  - 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia po jej rozbudowie,
  - 2) rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci gazowej kolidującej z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy, zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
  - 3) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń od strony drogi, otwieranych na zewnątrz; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
  - 4) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
  - 5) dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa, o ile spełnione zostaną kryteria ekonomicznej opłacalności dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.
8. Dla gazociągów wysokiego ciśnienia plan ustala:
  - 1) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 15m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
  - 2) możliwość nasadzeń drzew i krzewów w odległości minimum 2m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
  - 3) możliwość lokalizacji ogrodzeń w odległości 4m od ścianki zewnętrznej gazociągu.
9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:
  - 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg,
  - 2) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych,
  - 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.
10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:
  - 1) gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami uchwalonym przez Radę Gminy Nieporęt,
  - 2) gromadzenie i segregację odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, w 4 typach oznaczonych pojemnikami:
    - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
    - b) surowce wtórne,
    - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
    - d) wydzielone odpady niebezpieczne.

#### § 16.

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią droga wojewódzka nr 631 – ul. Zegrzyńska, oznaczona symbolem 1KDG (droga główna) oraz droga wojewódzka nr 633 – ul. Jana Kazimierza, oznaczona symbolem 2KDZ (droga zbiorcza).
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi lokalne, drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze, oznaczone symbolami:
  - 1) KDL – droga lokalna,

- 2) KDD – droga dojazdowa,
  - 3) KPJ – ciąg pieszo-jezdny,
  - 4) KP – ciąg pieszy.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
- 1) dla drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG: od 30m do 46m, z przewężeniem na moście nad Kanalem Zegrze – Żerań,
  - 2) dla drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 2KDZ: 22m, z poszerzeniem do 60m przy wlocie na skrzyżowanie z drogą 1KDG,
  - 3) dla drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 3KDL: 56,5m,
  - 4) dla drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 4KDL: 20m,
  - 5) dla drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 5KDL: 25,5m,
  - 6) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 6KDD: 25,5m,
  - 7) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 7KDD: od 36m do 51m,
  - 8) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 8KDD: 12m, z poszerzeniem do 29m wzdłuż parkingu,
  - 9) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD: 12m,
  - 10) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 10KDD: 12m,
  - 11) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 11KDD: 12m,
  - 12) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 12KDD: od 10m do 35m,
  - 13) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 13KDD: od 12m do 15m,
  - 14) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 14KDD: 10m,
  - 15) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 15KDD: 12m,
  - 16) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 16KDD: 11m,
  - 17) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 17KDD: 10m,
  - 18) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 18KDD: 10m,
  - 19) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 19KDD: 10m,
  - 20) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 20KDD: od 10m do 11m,
  - 21) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 21KDD: 10m,
  - 22) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 22KDD: 10m,
  - 23) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 23KDD: od 11m do 14m,
  - 24) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 24KPJ: 5m,
  - 25) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 25KPJ: 10m,
  - 26) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 26KPJ: 5m,
  - 27) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 27KPJ: 5m,
  - 28) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 28KPJ: 5m,
  - 29) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 29KPJ: 7m,
  - 30) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 30KPJ: 7m,
  - 31) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 31KPJ: 5m,
  - 32) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 32KPJ: 10m,
  - 33) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 33KPJ: 5m,
  - 34) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 34KPJ: od 8m do 10m, z miejscowym poszerzeniem do 17,5m,

- 35) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 35KPJ: 6m,
  - 36) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 36KP: 4m.
  - 37) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 37KP: 5m, z miejscowym poszerzeniem do 8m,
  - 38) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 38KP: od 10m do 17m,
  - 39) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 39KP: od 10m do 11m.
4. Możliwość obsługi działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
    - 1) 6m - dla obsługi do 3 działek,
    - 2) 8m - dla obsługi powyżej 3 działek.
  5. Dla dróg wewnętrznych nieprzelotowych, o których mowa w ust 4, służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m.
  6. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
    - 1) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami: MN, U/MN,
    - 2) 1 miejsce postojowe/30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług dla terenów oznaczonych symbolami: MN, U/MN, UT, UT/ZP,
    - 3) dla działek budowlanych znajdujących się na terenach o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
  7. Zagospodarowanie przestrzeni dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych polegające na:
    - 1) kształtowaniu nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
    - 2) zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
      - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników i miejsc postojowych,
      - b) obiektów małej architektury (latarnie, kosze, ławki, itp.),
      - c) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.),
    - 3) możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych:
      - a) obiektów małej architektury,
      - b) zieleni urządzonej,
      - c) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
      - d) miejsc parkingowych ogólnodostępnych,
      - e) przystanków komunikacji zbiorowej,
      - f) urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.
  8. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące:
    - 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w § 8,
    - 2) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w § 10,
    - 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w § 11,
    - 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawarte w § 14,
    - 5) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 15.

Rozdział 3  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (jeden budynek mieszkalny na działce) z obiektami, funkcjami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) garażami, jako wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojącymi,
  - 2) budynkami gospodarczymi wolnostojącymi lub pomieszczeniami gospodarczymi wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego,
  - 3) usługami nieuciążliwymi związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), jako wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego,
  - 4) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość krótszego boku działki budowlanej: 18m,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
    - a) mieszkaniowej – 10m - 2 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
    - b) gospodarczej i garaży – 6m - 1 kondygnacja naziemna,
    - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych,
    - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
  - 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
    - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
    - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) zakaz zabudowy dla terenu 20MN, ze względu na położenie całego terenu w 12m strefie ochronnej od lasu,
  - 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy oraz rozbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 2,

- 3) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
  - b) możliwość lokalizacji innych obiektów, niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
  - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
  - d) nakaz przycinania drzew i krzewów,
- 4) dla działek znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami 1MN oraz 17 MN, przez które przebiega gazociąg średniego ciśnienia realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie tego gazociągu wymaga opinii zakładu gazowniczego,
- 5) na terenach, przez które przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 15m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
  - b) możliwość nasadzeń drzew i krzewów w odległości minimum 2m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
  - c) możliwość lokalizacji ogrodzeń w odległości 4m od ścianki zewnętrznej gazociągu,
- 6) dla działek znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 18MN położonych w sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym.
- 7) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
  - a) ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zawartych w § 8,
  - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
  - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
  - d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
  - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
  - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
  - g) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
  - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
  - i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w § 16 ust 4, 5, 6 oraz 7.

#### § 18.

Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1U/MN do 4U/MN, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) parkingami,
  - 2) obiektami małej architektury,
  - 3) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (jeden budynek mieszkalny na działce) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) garażami, jako wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojącymi,
  - 2) budynkami gospodarczymi wolnostojącymi lub pomieszczeniami gospodarczymi wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość krótszego boku działki budowlanej: 30m,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
    - a) usługowej i mieszkaniowej – 10m - 2 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
    - b) gospodarczej i garaży – 6m - 1 kondygnacja naziemna,
    - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
    - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
  - 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
    - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
    - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
4. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy oraz rozbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 3,
  - 2) zakaz realizacji przeznaczenia dopuszczalnego bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
  - 3) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
    - b) możliwość lokalizacji innych obiektów, niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi - po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
    - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
    - d) nakaz przycinania drzew i krzewów,
  - 4) dla działek znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami 2U/MN oraz 4U/MN, przez które przebiega gazociąg średniego ciśnienia realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie tego gazociągu wymaga opinii zakładu gazowniczego,
  - 5) dla działek znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami 3U/MN i 4U/MN, położonych w sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej, obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym,
  - 6) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:

- a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
- b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 9,
- c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
- d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
- e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
- f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
- g) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
- h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
- i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 16 ust. 4, 5, 6 oraz 7.

#### § 19.

Dla terenów usług turystyki i rekreacji, oznaczonych symbolami od 1UT do 13UT, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) terenowymi obiektami sportowymi,
  - 2) placami zabaw,
  - 3) parkingami,
  - 4) pomieszczeniami gospodarczymi oraz garażami, jako wbudowanymi w bryłę budynku usługowego,
  - 5) obiektami małej architektury,
  - 6) tymczasowymi nietrwale związanymi z gruntem obiektami usługowymi, służącymi gastronomii, rozrywce, turystyce i sportowi,
  - 7) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość krótszego boku działki: 40m,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
    - a) 60% dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT,
    - b) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: 3UT, 4UT, 7UT, 8UT, 10UT, 11UT,
    - c) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: 5UT, 6UT, 9UT, 12UT, 13UT, ze względu na występujące na tym terenie stanowisko archeologiczne 52-66/5,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
    - a) 1,3 dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT,
    - b) 1 dla terenów oznaczonych symbolami: 3UT, 4UT, 7UT, 8UT, 10UT, 11UT,
    - c) 0,7 dla terenów oznaczonych symbolami: 5UT, 6UT, 9UT, 12UT, 13UT, ze względu na występujące na tym terenie stanowisko archeologiczne 52-66/5,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
    - a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 7UT, 8UT, 10UT, 11UT,
    - b) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: 5UT, 6UT, 9UT, 12UT, 13UT, ze względu na występujące na tych terenach stanowisko archeologiczne 52-66/5,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:

- a) usługowej – 15m - 3 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
  - b) dla terenu 10UT i 11UT możliwość lokalizacji przy skrzyżowaniu dróg 1KDG i 3KDL dominanty wysokościowej o nieprzekraczalnej wysokości 18m – 4 kondygnacje, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym, o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 12m x 12m,
  - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego lub gonty drewniane w naturalnej barwie drewna z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
  - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
  - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy oraz rozbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 2,
  - 2) zakaz lokalizacji wzdłuż obowiązujących linii zabudowy budynków parterowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, oprócz obiektów małej architektury.
  - 3) na terenach oznaczonych symbolami 12UT i 13UT obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w strefie od linii brzegowej wód powierzchniowych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych,
    - b) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego cennego drzewostanu,
    - c) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej,
    - d) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
    - e) obowiązek ochrony wód przed zanieczyszczeniem,
  - 4) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zawartych w § 8,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
    - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
    - d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
    - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
    - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
    - g) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
    - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
    - i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w § 16 ust. 4, 5, 6 oraz 7.



Dla terenu usług turystyki i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1UT/ZP, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i rekreacji w zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) terenowymi obiektami sportowymi,
  - 2) placami zabaw,
  - 3) parkingami,
  - 4) pomieszczeniami gospodarczymi oraz garażami, jako wbudowanymi w bryłę budynku usługowego,
  - 5) obiektami małej architektury,
  - 6) tymczasowymi nietrwale związanymi z gruntem obiektami usługowymi służącymi gastronomii, rozrywce, turystyce i sportowi,
  - 7) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość krótszego boku działki budowlanej: 30m,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
    - a) usługowej – 15m - 3 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
    - b) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
  - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
  - 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego lub gonty drewniane w naturalnej barwie drewna z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
    - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
    - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy oraz rozbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 2,
  - 2) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego cennego drzewostanu leśnego oraz walorów przyrodniczych w możliwie nienaruszonej formie,
  - 3) zakaz niszczenia wydm, w tym rozkopywania i plantowania oraz lokalizacji obiektów budowlanych na terenach wydm wskazanych na rysunku planu,
  - 4) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
  - b) możliwość lokalizacji innych obiektów, niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi, po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
  - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
  - d) nakaz przycinania drzew i krzewów,
- 5) obowiązki spełnienia ustaleń dotyczących:
- a) ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zawartych w § 8,
  - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
  - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
  - d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
  - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
  - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
  - g) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
  - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
  - i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w § 16, ust. 4, 5, 6 oraz 7.

#### § 21.

Dla terenów obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonych symbolami od 1KS do 2KS, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji samochodowej (stacja paliw, parkingi naziemne, podziemne lub wielopoziomowe) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) obiektami handlowymi,
  - 2) obiektami małej architektury,
  - 3) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość krótszego boku działki budowlanej: 40m,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy: 10 m - 2 kondygnacje naziemne,
  - 6) geometria dachów: dachy płaskie, pochyłe jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub oparte na łuku,
  - 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji, ogrodzeń oraz elementów wyposażenia stacji paliw:
    - a) dachy płaskie – materiał i kolorystyka - bez ograniczeń, z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
    - b) dachy pochyłe – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,

- c) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych, kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę w barwach naturalnych oraz okładziny z blachy i tworzyw sztucznych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
  - d) ogrodzenia frontowe – formą, materiałem i kolorystyką nawiązujące do zabudowy,
  - e) elementy wyposażenia stacji paliw, takie jak dystrybutory paliw, zadaszenie dystrybutorów, nośniki reklamowe i informacyjne, itp. - materiał i kolorystyka - bez ograniczeń, ale z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich elementów zlokalizowanych na działce.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
    - b) możliwość lokalizacji innych obiektów, niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi, po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
    - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
    - d) nakaz przycinania drzew i krzewów,
  - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zawartych w § 8,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
    - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
    - d) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawartych w § 12,
    - e) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
    - f) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15,
    - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w § 16 ust. 4, 5, 6 oraz 7.

## § 22.

Dla terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, oznaczonych symbolami 1ZP/US i 2ZP/US, plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, teren plaży.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne,
  - 2) place zabaw,
  - 3) obiekty małej architektury,
  - 4) ścieżki pieszo-rowerowe,
  - 5) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) zagospodarowanie obszaru oznaczonego symbolem 1ZP/US oraz 2ZP/US w formie przestrzeni ogólnodostępnej,
  - 2) obowiązek kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
  - 3) obowiązek zharmonizowania kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:

- a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników i placów,
- b) obiektów małej architektury (latarnie, kosze, ławki, itp.),
- 4) zakaz grodzenia działek,
- 5) zakaz lokalizowania budynków,
- 6) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w strefie od linii brzegowej wód powierzchniowych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 7) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego cennego drzewostanu,
- 8) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej,
- 9) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
- 10) obowiązek ochrony wód przed zanieczyszczeniem,
- 11) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
  - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
  - b) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
  - c) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 13,
  - d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
  - e) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15.

#### § 23.

Dla terenu lasów, oznaczonego symbolem 1ZL, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) ścieżki pieszo-rowerowe,
  - 2) obiekty małej architektury,
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) zakaz lokalizowania budynków,
  - 2) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zachowanie leśnego charakteru terenu,
  - 3) zakaz niszczenia wydm, w tym rozkopywania i plantowania,
  - 4) w strefach bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązuje:
    - a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
    - b) nakaz przycinania drzew i krzewów,
  - 5) na terenach, przez które przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 obowiązują:
    - a) możliwość nasadzeń drzew i krzewów w odległości minimum 2m na stronę od ścianki zewnętrznej gazociągu,
    - b) możliwość lokalizacji ogrodzeń w odległości 4m od ścianki zewnętrznej gazociągu,
  - 6) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawartych w § 9,
    - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,

- d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
- e) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
- f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15.

#### § 24.

Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami od 1WS do 3WS, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe:
  - 1) 1WS, 2WS – Jezioro Zegrzyńskie,
  - 2) 3WS – Kanał Żerański (Królewski).
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) dla terenu 1WS:
    - a) kąpielisko,
    - b) moło z możliwością cumowania łodzi niemotorowych,
    - c) kładka pieszo-rowerowa,
  - 2) dla terenu 2WS: kładka pieszo-rowerowa.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) dla terenu 2WS ustala się zachowanie istniejącego portu wodnego z możliwością remontu i przebudowy,
  - 2) dla terenu 3 WS ustala się utrzymanie szlaku żeglownego,
  - 3) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego:
    - a) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych,
    - b) zakaz niszczenia roślinności wodnej i nabrzeżnej, z wyjątkiem terenu 3WS - Kanał Żerański (Królewski), gdzie dopuszcza się usuwanie roślinności wodnej i nabrzeżnej konieczne do utrzymania funkcji żeglugowej kanału,
    - c) zakaz zmiany charakteru linii brzegowej,
    - d) ochrona wód przed zanieczyszczeniem,
  - 4) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10.

#### § 25.

Dla terenu infrastruktury technicznej gazowniczej, oznaczonego symbolem 1G, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna gazownicza.
2. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zachowanie istniejącej stacji redukcyjnej gazu z możliwością remontu, przebudowy, wymiany.

#### § 26.

Dla terenów placów, oznaczonych symbolami od 1KX do 4KX, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: plac do ruchu pieszego o charakterze ogólnodostępnym,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) obiekty małej architektury,
  - 2) elementy zieleni urządzonej: klomby, donice, itp.
3. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) zagospodarowanie obszaru oznaczonego symbolem 1KX, 2KX, 3KX, 4KX w formie przestrzeni ogólnodostępnej,
  - 2) zakaz grodzenia działek,

- 3) zakaz budowy parkingów dla terenu 1KX, 2KX, 3KX,
- 4) możliwość wydzielenia miejsc parkingowych dla terenu 4KX,
- 5) zakaz lokalizowania budynków,
- 6) obowiązek kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 7) obowiązek zharmonizowania kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
  - a) budowy nawierzchni, w szczególności placów, chodników i miejsc postojowych,
  - b) obiektów małej architektury (latarnie, kosze, ławki itp.),
- 8) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
  - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
  - b) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
  - c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawartych w § 11,
  - d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
  - e) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15.

#### Rozdział 4 Ustalenia końcowe

##### § 27.

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia: „Zmiany w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego w gm. Nieporęt”, zatwierdzonej uchwałą nr 73/XLI/01 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 czerwca 2001r. i opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 187, poz. 3116 z dnia 8 września 2001r., „Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt – część II” zatwierdzonych uchwałą nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 kwietnia 2004r. i opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 153, poz. 3892 z dnia 24.06.2004r. oraz „Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego – część III b”, zatwierdzonych uchwałą nr LV/81/06 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 czerwca 2006r. i opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 186, poz. 7156 z dnia 15 września 2006r.

##### § 28.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN, U/MN, UT, UT/ZP, KS.

##### § 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

##### § 30.

Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

##### § 31.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Eugeniusz Woźniakowski*



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	29.10.08	...../*	Zmniejszenie renty planistycznej do 5%	cały obszar planu	W projekcie wyłożonym do wglądu publicznego wysokość renty planistycznej wynosiła 20%	+-		W związku z uwagą wniesioną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu - wysokość renty planistycznej zmniejszono z 20% do 10%.
2	24.11.08	...../*	- Brak konsultacji z właścicielami gruntów w zakresie opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; - niewyjaśnienie kwestii dróg dojazdowych, w tym dokonanych wydzielen pod drogi; - niewyjaśnienie spraw związanych z wykupem terenów pod drogi oraz realizacją infrastruktury technicznej na obszarze planu; - nie wskazanie w projekcie planu drogi przeciwpożarowej od strony lasu; - nie wskazanie ulicy Zegrzyńskiej do wyłączenia w przyszłości z ruchu, z przeznaczeniem terenu drogi na deptaki i inne funkcje służące obsłudze turystów.	cały obszar planu			+	
3	17.11.08	...../*	Dopuszczenie zabudowy na części działki nr 48/3, oznaczonej w projekcie planu symbolem 1ZP/US na ok. 30% działki.	48/3 Nieporęt	1ZP/U, 34KP, 1UT, 8KDD		+	

\*/ W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz. 926, ze zm.) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Eugeniusz Woźniakowski*

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXII/141/2008  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 30 grudnia 2008r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, ustalonych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Południowego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego”**

- Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy związanych z gospodarką przestrzenną należy m.in. budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz wodociągów i kanalizacji.
- W związku z uchwaleniem planu miejscowego zostaną wyznaczone nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz tereny komunikacji – drogi lokalne, dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze oraz place publiczne.



3. W konsekwencji uchwalenia planu powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy w postaci: realizacji sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej oraz budowy i modernizacji publicznych dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, a także placów publicznych.
4. Budowa sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej, o której mowa w pkt 3 niniejszego załącznika, zostanie umieszczona w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu Gminy Nieporęt na kolejne lata. Niezbędnym warunkiem realizacji tej infrastruktury jest uzyskanie zgód właścicieli na wejście inwestycji w teren ich działek.
5. Warunkiem budowy i modernizacji dróg oraz placów publicznych jest również uzyskanie prawa do gruntu, przez który przebiegać mają te drogi.
6. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nieporęt nr XII/76/2007 z dnia 20 września 2007r. w sprawie realizacji infrastruktury kanalizacyjnej w Gminie Nieporęt budowa kanalizacji realizowana będzie we własnym zakresie, w ramach realizacji zadań własnych gminy obejmujących zbiorowe odprowadzanie ścieków. Finansowanie budowy sieci następuje z budżetu gminy, w tym z dochodów własnych gminy, dotacji celowych, pożyczek, kredytów, funduszy unijnych i innych źródeł. Gmina realizować będzie sieci kanalizacyjne w gruntach będących w jej posiadaniu. W wyjątkowych przypadkach sieci mogą być prowadzone przez tereny prywatne.
7. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego, na warunkach określonych przez zarządców sieci, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w "Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Nieporęt", zatwierdzonych uchwałą Rady Gminy nr XXXVI/34/05 z dnia 28 kwietnia 2005r.
8. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: przepisami ustawy o samorządzie gminnym, prawa budowlanego, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Eugeniusz Woźniakowski*