



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2024 r.

Poz. 4288

### UCHWAŁA NR LXXXIII/23/2024 RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 29 lutego 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977<sup>1)</sup>) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), w związku z uchwałą Nr LI/18/2014 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt” oraz uchwałą Nr XV/81/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 10 października 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt”, **Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:**

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

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

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

**§ 3. 1.** Granicę obszaru objętego planem wyznaczają:

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

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

4) od wschodu – oś terenu drogi powiatowej nr 4303W (ul. Wojska Polskiego).

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granice terenu służącego organizacji imprez masowych.

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

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

## **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 4. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

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

8) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe, obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne.

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

## **Rozdział 2. Oznaczenia graficzne planu**

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) wymiary.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną wydzielonych terenów:

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

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje.

### **Rozdział 3.** **Ogólne ustalenia planu**

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

- 1) nie dopuszcza się okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących panele drewniane;
- 2) na terenie 1 MN/MP dopuszcza się jedynie okładziny elewacyjne z drewna, cegły lub kamienia w kolorach naturalnych;
- 3) kolorystykę dachów stromych ogranicza się do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 4) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku – 0,80 m;
- 5) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz nakaz zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów;
- 6) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 7) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,8 m;
- 8) o ile w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie ustalono inaczej, wysokość elementów małej architektury, w tym altan, wiat nie może przekraczać 5,0 m;
- 9) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50 m.

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

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

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

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

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

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

1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:

- a) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-GP, KD-Z i KD-D, przestrzenie ogólnodostępne w obrębie terenów oznaczonych symbolami KDW, KDW-X i KPR, tereny lasów ZL oraz teren zieleni urządzonej ZP;
- b) przestrzenie ogólnodostępne jak: place, promenady wzdłuż nabrzeży portowych;
- c) przestrzenie ogólnodostępne w obrębie terenów 1 US, 2 US, 3 US, 1 UT/US i 1 US/ZP oraz drogi stanowiące dojazdy do tych terenów;
- d) parkingi ogólnodostępne KS;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- a) dopuszcza się lokalizowanie elementów małej architektury jak: ławki, wiaty, altany, pergole, kwietniki, tablice informacyjne;
- b) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym:
  - osób starszych i osób poruszających się na wózkach inwalidzkich poprzez stosowanie m. in. pochylni, wind,
  - osób niedowidzących poprzez stosowanie m. in. płytek fakturowych na ciągach pieszych.

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

1) zasady ogólne:

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

2) zasady szczegółowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej 1 MN/MP: — dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 0,6 m<sup>2</sup> oraz reklamy o powierzchni do 3,0 m<sup>2</sup>, — na budynkach dopuszcza się jedynie lokalizowanie reklam i szyldów, związanych z prowadzoną działalnością, — ustala się umieszczanie reklam i szyldów w obrębie ścian parteru, dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów na ścianach szczytowych pozbawionych okien, — nie dopuszcza się reklam wolno stojących;
- b) tereny usług sportu i rekreacji: 1 US, 2 US, 3 US i teren usług sportu i rekreacji wraz z terenami zieleni urządzonej 1 US/ZP: — dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 1,0 m<sup>2</sup>, — dopuszcza się maszty flagowe o wysokości do 6,0 m;

- c) tereny zabudowy usług turystyki: 1 UT, 2 UT, tereny zabudowy usług turystyki wraz z terenami usług sportu i rekreacji: 1 UT/US, 2 UT/US, 3 UT/US, tereny usług sportu i rekreacji 4 US, 5 US, tereny zabudowy usługowej: 1 U, 2 U, teren usług związanych z obsługą komunikacji – stacja benzynowa 1 KSU, tereny parkingów wraz z terenami zaplecza strefy żeglarskiej: 1 KS/USZ, 2 KS/USZ oraz teren parkingów 1 KS: —dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 1,0 m<sup>2</sup> oraz reklamy o powierzchni do 5,0 m<sup>2</sup>, —dopuszcza się maszty flagowe o wysokości do 6,0 m, —w pasie o szerokości 20 m wzdłuż ulicy Wojska Polskiego dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących o wysokości nie przekraczającej 4,50 m;
- d) tereny lasów: 1 ZL, 2 ZL, teren zieleni urządzonej 1 ZP, teren infrastruktury technicznej 1 TI oraz tereny komunikacji: KD-GP, KD-Z, KD-D, KDW, KDW-X i KPR – nie dopuszcza się lokalizowania reklam.

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 14.1.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: droga wojewódzka nr 631 Warszawa – Marki – Nieporęt – Nowy Dwór Mazowiecki (ul. Zegrzyńska) oraz droga powiatowa nr 4303W Białobrzegi – Beniaminów (ul. Wojska Polskiego);
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) parkingi – o ile przepisy szczegółowe nie mówią inaczej, miejsca parkingowe dla nowej zabudowy należy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: min. 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

- b) hotele, ośrodki wypoczynkowe i pensjonaty: min. 35 miejsc parkingowych na 100 łóżek, lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 obiekt;
  - c) obiekty usługowe: min. 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy;
  - d) obiekty sportu i rekreacji: 10 miejsc parkingowych na 35 użytkowników jednocześnie;
  - e) hangary: min. 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione;
  - f) dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych;
  - g) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów określono w rozdziale 4, zawierającym szczegółowe ustalenia planu.

## 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju minimalnym  $\varnothing$  25 mm oraz poprzez jej rozbudowę;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimalnym  $\varnothing$  60 mm oraz poprzez jej rozbudowę;
- 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów usługowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej rozbudowy – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - b) z powierzchni ulic i parkingów ogólnodostępnych o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup> – do sieci kanalizacji deszczowej (po jej rozbudowie) lub do odbiornika;
  - c) wody opadowe i roztopowe w obrębie działek budowlanych na pozostałych terenach winny być zagospodarowane w granicach własnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa; możliwe jest zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych; zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej rozbudowę z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;
- 5) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej, z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych, dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 6) telekomunikacja – w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- 7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na obiektach, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu, tj. np. na ich zadaszeniach;
- 9) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić głównie w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się prowadzenie sieci na pozostałych terenach, z wyjątkiem terenów ZL, w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych;
- 10) ustalona w rozdziale 4 wysokość zabudowy nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, których zasady sytuowania regulują przepisy odrębne, a dopuszczona wysokość określona została w § 7 pkt 10;
- 11) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 12) ustala się następujące parametry projektowanych sieci:

- a) sieć wodociągowa o średnicy min.  $\varnothing$  40 mm;
- b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy min.  $\varnothing$  160 mm;
- c) sieć kanalizacji sanitarnej tłocznej o średnicy min.  $\varnothing$  75 mm;
- d) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy min.  $\varnothing$  200 mm.

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

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

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

#### **Rozdział 4. Szczegółowe ustalenia planu**

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

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

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza, zabudowa pensjonatowa;

2) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową.

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 5 KDW, w odległości od 6,0 m do 12,4 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KDW-X oraz w odległości 3,0 m od północnej granicy obszaru opracowania planu;

2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2;

b) maksymalna: 0,7;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych – 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;

b) dla budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 6,5 m, jedna kondygnacja nadziemna;

c) dla garaży – 5,5 m; jedna kondygnacja nadziemna;

5) rodzaje dachów – dachy symetryczne strome, dwuspadowe; w przypadku garaży jednostanowiskowych i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;

6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 45°;

7) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej;

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

9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 2, 3, 4, 6, 7, 8;

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



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

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 750 m<sup>2</sup>;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 550 m<sup>2</sup>;

c) dla zabudowy pensjonatowej: 1000 m<sup>2</sup>;

d) dla zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej: 1500 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 18,0 m;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14,0 m;

c) dla zabudowy pensjonatowej i mieszkaniowo-pensjonatowej: 20,0 m;

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę biegnącą wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania planu i drogę 5 KDW oraz od strony drogi 2 KD-D poprzez drogę 2 KDW-X;

2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. a, b;

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

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

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

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa hotelowa i pensjonatowa, centrum konferencyjne, sale widowiskowe, obiekty wystawiennicze;

2) dopuszcza się usługi towarzyszące jak: handel detaliczny, usługi gastronomii, terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

3) dopuszcza się lokalizowanie parkingów wielopoziomowych.

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD-D oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KDW;

2) powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2;

b) maksymalna: 1,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 15,5 m, 4 kondygnacje nadziemne;

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

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

- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 9) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 10) pozostałe ustalenia wg § 15.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu: w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 ZL;
- 3) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,2;
  - b) maksymalna: 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków hotelowych i pensjonatowych – 15,5 m, 4 kondygnacje nadziemne;
  - b) dla wolno stojących obiektów handlowych i gastronomicznych – 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
  - c) dla budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - d) dla garaży – 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) rodzaje dachów – dachy symetryczne strome, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 45°;

- 8) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury jak wiaty, ławki, altany;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 11) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 12) pozostałe ustalenia wg § 15.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

11) pozostałe ustalenia wg § 15.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KDW, na linii rozgraniczającej terenu 3 KDW, na linii rozgraniczającej i w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4 KDW, na granicy nieruchomości pomiędzy terenami 1 KPR i 1 TS oraz na granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat; ustala się zachowanie otwarcia widokowego o szerokości 8,0 m w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,2;
  - b) maksymalna: 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) szerokość elewacji frontowej: ustala się konieczność rozczłonkowania elewacji na części o szerokości nieprzekraczającej 30,0 m;
- 6) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 10) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 11) pozostałe ustalenia wg § 15.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 2 KDW, 3 KDW i 4 KDW;
- 2) wymagania parkingowe – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. b, c, d, f, g; dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych na terenach 1 KS/USZ, 2 KS/USZ i 1 KS;
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2.

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

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

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

17) pozostałe ustalenia wg § 15.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie dopuszcza się zabudowę usługową, której uciążliwość na granicy terenu nie powoduje przekroczenia standardów środowiska, wymaganych dla sąsiadującej z terenem od strony północnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 lit. b.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KD-D, na linii rozgraniczającej terenu 1 KDW-X oraz w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 WS;
- 2) powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1;
  - b) maksymalna: 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) budynki usługowe oraz obiekty sportowe i rekreacyjne sytuować w sposób zapewniający swobodne przejście oraz przejazd wzdłuż nabrzeży;
- 8) w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży przewidzieć urządzenia do cumowania jednostek pływających oraz trasy infrastruktury technicznej, umożliwiające realizację przyłączy mediów do cumowanych jednostek;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7, 8;
- 11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 10 ust. 1 pkt 2;
- 12) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. b;
- 13) pozostałe ustalenia wg § 11 ust. 1 i § 15.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;



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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: urządzone miejsca dla przyczep campingowych, pola namiotowe;
- 2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji jak: boiska sportowe, place zabaw;
- 3) na terenie nie dopuszcza się lokalizowania budynków, z wyjątkiem budynków stanowiących zaplecze higieniczno-sanitarne.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) stosować uzupełnienia zieleni wysokiej gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi;
- 2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4, 6 lit. b.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: terenowe urządzenia sportu i rekreacji: plaże, boiska sportowe, place zabaw, a także zieleni urządzona;
- 2) adaptuje się istniejącą na terenie tężnię;

- 3) dopuszcza się zabudowę, związaną z funkcjonowaniem terenu usług sportu i rekreacji jak: wypożyczalnie sprzętu wodnego, pomieszczenia sanitarne, pomieszczenia do przechowywania sprzętu wodnego;
- 4) na terenie dopuszcza się urządzone miejsca dla przyczep campingowych oraz pola namiotowe;
- 5) na terenie nie dopuszcza się lokalizowania warsztatów.

#### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

#### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

#### 7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

1. Przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych**: wody powierzchniowe śródlądowe, znajdujące się w zasięgu Jeziora Zegrzyńskiego.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie zidentyfikowano obszarów ani obiektów objętych ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wzdłuż granicy z terenami 2 UT/US, 1 US, 3 US, 1 US/ZP oraz 1 TS dopuszcza się kształtowanie brzegu Jeziora Zegrzyńskiego w postaci utwardzonych nabrzeży oraz lokalizowanie stałych pomostów, przystosowanych do cumowania jednostek pływających, a także pomostów spacerowych i kładek dla pieszych;
  - 2) na pomostach nie dopuszcza się reklam wolno stojących z wyjątkiem napisów umieszczonych na flagach z zachowaniem wysokości masztów flagowych nieprzekraczającej 6,0 m.
7. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 1.
5. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:
  - 1) obsługa komunikacyjna – dojazd od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW i 1 KDW-X oraz przez tereny 2 UT/US, 1 US, 3 US i 1 US/ZP;
  - 2) elementy obsługi infrastrukturą techniczną – zapewnić możliwość doprowadzenia mediów do jednostek cumujących.

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

1. Przeznaczenie terenów: **tereny lasów**.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje ochrona zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: części terenów znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków i innych obiektów kubaturowych;
  - 2) zasady zagospodarowania terenów wg przepisów odrębnych;
  - 3) zasady lokalizowania reklam – wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych według ustaleń § 12 pkt 4.
6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:
  - 1) obsługa komunikacyjna – dojazd:
    - a) do terenu 1 ZL z drogi 2 KD-D oraz od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę 5 KDW i drogę biegnącą wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania planu;
    - b) do terenu 2 ZL z dróg 2 KD-D i 2 KDW-X;
  - 2) parkingi – zasady wg przepisów odrębnych.

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

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej**.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustala się obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu;
  - 2) obowiązuje ochrona istniejącej skarpy;

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 2) dopuszcza się przejścia piesze;
- 3) ustala się zakaz grodzenia terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni terenu;
- 5) zasady lokalizowania reklam – wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

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

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

1. Przeznaczenie terenu: **teren infrastruktury technicznej**: przepompownia ścieków.

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 1 KD-Z oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2 KD-D;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01;
  - b) maksymalna: 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) zasady grodzenia terenu wg § 7 pkt 5, 6, 7;
- 8) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

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

6. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

1. Przeznaczenie terenu: **teren specjalny**: teren specjalny niezbędny na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa, obejmujący istniejący komisariat Policji.

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD–GP, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD–D, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4 KDW, w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 WS i na przedłużeniu tej linii oraz na granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1;
  - b) maksymalna: 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne; ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 2 TS: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD–GP i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD–D;
  - b) dla terenu 3 TS: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenów 1 KD–D i 2 KDW oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających terenu 4 KDW;

- 2) powierzchnia zabudowy do 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1;
  - b) maksymalna: 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne; ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 6) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 35°;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55% powierzchni działki budowlanej.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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



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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) stosować uzupełnienia zieleni wysokiej gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi;
- 2) pozostałe zasady wg § 8 pkt 1, 2, 3, 4.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 1 KS/USZ – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenów 2 KDW i 4 KDW;
  - b) dla terenu 2 KS/USZ – w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1 KD–Z oraz w odległości 6,0 m i na linii rozgraniczającej terenu 1 KDW-X;
- 2) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1;
  - b) maksymalna: —dla terenu 1 KS/USZ: 1,8, —dla terenu 2 KS/USZ: 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu 1 KS/USZ: 12,0 m, 3 kondygnacje nadziemne;
  - b) dla terenu 2 KS/USZ: 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) rodzaje dachów – płaskie;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu parkingów i dojazdów kształtować zielenią;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego – wg § 7 pkt 1, 5, 6, 7, 8;
- 9) zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 10 ust. 2 pkt 1, 2 lit. c;
- 10) pozostałe ustalenia wg § 15.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

- 1) obsługa komunikacyjna – dojazd:
  - a) do terenu 1 KS/USZ od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogi 2 KDW i 4 KDW;
  - b) do terenu 2 KS/USZ od strony drogi 1 KD-Z poprzez drogę 1 KDW-X;
- 2) pozostałe zasady – wg § 14 ust. 1 pkt 3 lit. e, ust. 2 w dostosowaniu do specyfiki terenów.

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

7. Zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz techniczną:

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

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

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

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

5. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

5. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

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

– terenu 2 KD-D: od 8,0 m do 14,5 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

5. Zasady zagospodarowania terenów:

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

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

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

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

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

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

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

5. Zasady zagospodarowania terenów:

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

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

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

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

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

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

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

5. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach dopuszcza się elementy małej architektury: ławki, tablice informacyjne;
- 2) ukształtowanie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 3) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;

4) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

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

1. Przeznaczenie terenu: **tereny ciągów pieszo-rowerowych.**
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8 pkt 1, 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obowiązują ustalenia wg § 9.
5. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury: ławki, tablice informacyjne;
  - 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
  - 3) zasady rozmieszczania reklam wg § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d.

### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

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

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Nieporęt

**Piotr Pietrucha**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIII/23/2024

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 29 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIII/23/2024  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 29 lutego 2024 r.

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

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

**§ 1.** W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Wybrzeża Jeziora Zegrzyńskiego – Pilawa, w gminie Nieporęt – część B, może wystąpić konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

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

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

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

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



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIII/23/2024

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 29 lutego 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**