DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2018 r.

Poz. 3348

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2018.04.04 14:21:47

UCHWAŁA NR LII/14/2018
RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 22 lutego 2018 r.

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Rynia, w gminie Nieporęt”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) oraz w związku z uchwałą nr XLV/84/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Rynia, w gminie Nieporęt”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” przyjętego uchwałą nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r., Rada Gminy Nieporęt uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Rynia, w gminie Nieporęt, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmujące obszar sołectwa Rynia, oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.

3. Załącznikami do planu są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. 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.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych.

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

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 10°;

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy od wału przeciwpowodziowego –** należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, zlokalizowaną w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;

5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

7) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

8) **usługi** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, niepubliczne placówki oświatowe i opiekuńcze, oraz zakłady opieki zdrowotnej, zakłady rehabilitacji, z wyłączeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami;

9) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi sakralne, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, kultury oraz sportu;

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

11) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy od wału przeciwpowodziowego;

5) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

6) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych;

7) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

8) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

9) granice strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego;

10) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

1) **MN –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;

3) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;

4) **MN/ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej;

5) **UP –** tereny usług publicznych;

6) **UT –** tereny usług turystyki;

7) **ZP –** tereny zieleni urządzonej;

8) **Z –** tereny zieleni;

9) **Z/ZZ -** tereny zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

10) **ZL –** lasy;

11) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;

12) **WS –** tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

13) **IT –** tereny infrastruktury technicznej;

14) **KS –** tereny obsługi komunikacji;

15) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

16) **KD-L –** tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

17) **KD-D –** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

18) **KDW –** tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane na rysunku planu w odległości:

a) 3,0 m od linii rozgraniczających terenów WS z zastrzeżeniem lit. c,

b) 3,0 m od drogi wewnętrznej 3KDW dla terenu 8MN w miejscu wskazanym na rysunku planu,

c) 20,0 m od linii rozgraniczających terenów 14WS,

d) 4,0 m od drogi wewnętrznej 2KDW dla terenu 14MN,

e) 4,0 m od drogi wewnętrznej 3KDW dla terenu 8MN w miejscu wskazanym na rysunku planu,

f) 5,0 m od linii energetycznej średniego napięcia,

g) nie mniejszej niż 4,0 m i nie większej niż 8,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych KD-L,

h) 6,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych KD-D oraz dróg wewnętrznych KDW, z zastrzeżeniem lit. b, d i e,

i) 8,0 m od linii rozgraniczających terenu drogi publicznej KD-Z,

j) 10,0 m od linii rozgraniczającej teren 1UT dla terenu 1KS,

k) 12,0 m dla terenów 7MN, 11MN, 14MN, 2ML, 3ML, 1ZD od granic obszaru objętego planem;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od wału przeciwpowodziowego, określone i zwymiarowane na rysunku planu w odległości 50 m od stopy wału.

§ 7. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych; ww. ograniczenia wysokości nie mają zastosowania do ogrodzeń wokół boisk i innych obiektów sportowych;

2) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 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;

3) zakaz lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasie drogowym;

4) dopuszczenie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia jednej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie przekroczy 1,0 m² oraz na budynkach, pod warunkiem, że powierzchnia tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jednej elewacji nie przekroczy 4,0 m², z zastrzeżeniem pkt 3;

5) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

§ 8. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania dachówki ceramicznej, bitumicznej, blachodachówki lub materiałów dachówkopodobnych w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;

2) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji takich, jak: tynk, cegła i okładzina ceramiczna w kolorach: białym, żółtym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych oraz kamień.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości, w szczególności przez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania;

2) konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska" i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna" i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;

3) dla terenów MN, MN/U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z zastrzeżeniem pkt 5;

4) dla terenów ML, MN/ML i UT przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) w przypadku lokalizacji niepublicznych placówek oświatowych i opiekuńczych przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w części:

1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy odrębne;

2) w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), o których jest mowa w przepisach odrębnych.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi i ochrony przed powodzią ustala się:

1) zakaz zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie;

2) przy planowaniu i realizacji inwestycji obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochronną wału przeciwpowodziowego oznaczoną jak na rysunku planu, w której:

1) obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego;

2) zakazuje się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody.

§ 11. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w części w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 12. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr AZP 51-67/95, 51-67/96), oznaczone jak na rysunku planu.

2. Na obszarach stref, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się: tereny usług publicznych oznaczone symbolem UP, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, oraz drogi publiczne oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D;

2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:

   a) lokalizowanie elementów związanych z oświetleniem i obiektami małej architektury w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu,

   b) ujednolicenie i zharmonizowanie materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,

   c) zakaz lokalizacji banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach;

3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy, w tym celu wyznacza się:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:

   a) remont, przebudowę,

   b) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały,

   c) rozbudowę lub nadbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały,

   d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

2) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały;

3) wydzielanie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż:

   a) 6 m do obsługi nie więcej niż 4 działek budowlanych,

   b) 8 m do obsługi więcej niż 4 działek budowlanych;

4) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, z wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie dojazdów, dopuszcza się na tym odcinku ich zawężenie, nie mniej jednak niż do szerokości 5 m.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, na których obowiązuje zakaz lokalizacji dojazdów.

§ 16. 1. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów, z wyłączeniem terenów ZL, ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na 25 m, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. Nie wskazuje się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

§ 20. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;

3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 domek lub działkę letniskową;

4) dla obiektów i lokali handlowych i usługowych nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;

5) dla obiektów i lokali gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych;

6) dla obiektów sportowych nie mniej niż 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych;

7) dla szkół, przedszkoli i żłobków nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 dzieci;

8) dla hoteli, ośrodków wypoczynkowych i pensjonatów nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe;

9) dla kościołów nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników;

10) dla pozostałych usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;

11) dla campingów, pól biwakowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni działki przeznaczonej na ten cel;

12) dla ogrodów działkowych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 5 działek;

13) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 21. Dla systemu infrastruktury technicznej w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) ustala się, że istniejące, przebudowywane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL;

3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych dopuszczonych planem, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL.

§ 22. Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) obowiązuje dostawa wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem §10 ust. 2,

c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową, z zastrzeżeniem §10 ust. 2;

2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,

b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu,

c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacji dopuszcza się zastosowanie wyłącznie atestowanych zbiorników bezodpływowych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów,

b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących linii kablowych i napowietrznych,

b) ustala się rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych,

d) w pasie technologicznym 5 metrów z każdej strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oznaczonej na rysunku planu zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3 m;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych,

b) ustala się, że gazyfikacja projektowanego terenu nastąpi w oparciu o istniejącą sieć gazową,

c) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od osi gazociągu;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ustala się, że teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych;

7) w zakresie gospodarki odpadami:

a) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,

b) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) 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.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;

2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 12.
Ustalenia dla terenów mieszkaniowych i rekreacji indywidualnej

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza,

b) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 12 m dla budynku mieszkalnego,

- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje nadziemne,

- dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,

d) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 5°,

g) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,

h) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,

i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni

działki budowlanej,

j) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) bezpośrednia z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-Z, 1KD-L,

b) pośrednia poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW,

c) do działek nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w lit. a i b dopuszcza się dojazdy;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż:

- 750 m² dla zabudowy wolno stojącej,

- 550 m² dla zabudowy bliźniaczej,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:

- 20 m dla zabudowy wolno stojącej,

- 15 m dla zabudowy bliźniaczej,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejsza niż 750 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 550 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12MN, 13MN** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 10 m dla budynku mieszkalnego,

- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje nadziemne,

- dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,

d) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- sidingu,

e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 5°,

g) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,

h) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,

i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,

j) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6, a także w odległości nie mniejszej niż:

a) 3 m od linii rozgraniczających teren 3WS,

b) 20 m od linii rozgraniczających teren 1WS;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) bezpośrednia z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 1KD-D,

b) do działek nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w lit. a dopuszcza się dojazdy;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi,

b) uzupełniające: zabudowa rekreacji indywidualnej, budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 12 m dla budynku mieszkalnego lub usługowego, lub mieszkalno-usługowego, lub rekreacji indywidualnej,

- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego, rekreacji indywidualnej, 2 kondygnacje nadziemne,

- dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,

d) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 5°,

g) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,

h) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,

i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,

j) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) bezpośrednia z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L i 1 KD-D,

b) do działek nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w lit. a dopuszcza się dojazdy;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi,

b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 10 m dla budynku mieszkalnego lub usługowego, lub mieszkalno-usługowego,

- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego - 2 kondygnacje nadziemne,

- dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,

d) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 5°,

g) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,

h) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,

i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,

j) ustalenia zawarte w §14-16,

k) linie zabudowy zgodnie z §6, a także w odległości nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających teren 3ZL;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: pośrednia z drogi publicznej poprzez teren 1MN/ML;

4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

5) w przypadku spełnienia warunków, o których mowa w pkt 4, powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m²;

6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

9) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

12) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej,

b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 8m dla budynku rekreacji indywidualnej,

- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynku rekreacji indywidualnej 2 kondygnacje nadziemne,

- dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,

d) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 5°,

g) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,2,

h) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki,

i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej,

j) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) pośrednia poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDW i 3KDW,

b) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a dopuszcza się dojazdy;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/ML, 2MN/ML, 3MN/ML, 4MN/ML, 5MN/ML** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa rekreacji indywidualnej,

b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 8 m dla budynku mieszkalnego i rekreacji indywidualnej,

- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej 2 kondygnacje nadziemne,

- dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,

d) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 5°,

g) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,

h) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,

i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej,

j) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6, a także w odległości nie mniejszej niż:

a) 3 m od linii rozgraniczających terenów 8WS, 9WS, 13WS,

b) 5 m od linii energetycznej średniego napięcia,

c) 8,0 m od pasa drogowego drogi zbiorczej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem dla terenu 5MN/ML,

d) 12 m od linii rozgraniczających terenów 2ZL, 3ZL, 4ZL;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) bezpośrednia z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 1KD-L,

b) pośrednia poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDW, 4KDW,

c) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a dopuszcza się dojazdy;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §12;

11) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

13) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

14) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

Rozdział 13.
Ustalenia dla terenów usługowych

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: usługi publiczne,

b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 20 m dla budynku sakralnego,

- 12 m dla pozostałych budynków usługowych,

- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynku usługowego 3 kondygnacje nadziemne,
- dla pozostałych budynków 2 kondygnacje nadziemne,

c) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- sidingu,

d) dachy:

- na terenie 1UP: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- na terenie 2UP: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,

h) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L,

b) pośrednia dla terenu 2UP poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: usługi turystyki,

b) uzupełniające: budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 12 m dla budynku usług turystyki,

- 7 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

c) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie, lub łukowe,

e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,5,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,

h) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6, a także w odległości nie mniejszej niż:

a) 3 m od linii rozgraniczających terenów 3WS, 8WS,

b) 12 m od linii rozgraniczających terenów 1ZL, 2ZL;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: pośrednia z drogi publicznej poprzez teren 1KS;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2UT, 3UT, 6UT** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: usługi turystyki,

b) uzupełniające: budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 12 m dla budynku usług turystyki,

- 7 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

c) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

e) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 5°,

f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,

g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,

h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,

i) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6, a także w odległości nie mniejszej niż:

a) 3 m od linii rozgraniczających terenów 10WS, 11WS, 12WS,

b) 5 m od linii energetycznej średniego napięcia,

c) 12 m od linii rozgraniczających terenów 3ZL, 4ZL;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej pośrednia poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDW oraz przez tereny 10WS i 2UT;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UT** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: usługi turystyki,

b) uzupełniające: usługi, budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 12 m dla budynku usług turystyki,

- 7 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

c) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

e) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 5°,

f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,

g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,

h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,

i) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6, a także w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczających terenu 1WS;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D,

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5UT** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: usługi turystyki,

b) uzupełniające: budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 12 m dla budynku usług turystyki,

- 7 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

c) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,

e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,5,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,

h) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: poprzez teren 4UT;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;

7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

8) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

Rozdział 14.
Ustalenia dla terenów zieleni, lasów, wód powierzchniowych i ogrodów działkowych

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: zieleń urządzona,

b) uzupełniające:

- parkingi, zajmujące nie więcej niż 10% powierzchni działki,

- obiekty małej architektury, ścieżki, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;

3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 5 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

9) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

12) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenie innych robót budowlanych niż związanych z ochroną przeciwpowodziową;

3) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 2;

4) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia zawarta w §11.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2Z, 3Z, 4Z** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: zieleń,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 5 m,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 35 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

5) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

7) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

10) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z/ZZ, 2Z/ZZ, 3Z/ZZ** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenie innych robót budowlanych niż związanych z ochroną przeciwpowodziową;

3) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 2;

4) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia zawarte w §11.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: lasy z zakazem zabudowy;

2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe z dopuszczeniem realizacji budynku administracyjno-gospodarczego;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 5 m przy dachach stromych,

- 4 m przy dachach płaskich,

b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie większa niż 5 m,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,

d) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,2,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki,

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej,

g) ustalenia zawarte w §14-16;

3) linie zabudowy zgodnie z §6;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe z zakazem zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się budowle wodne i urządzenia wodne;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §11.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe z zakazem zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się budowle wodne i urządzenia wodne;

3) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczających terenów;

4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §11.

Rozdział 15.
Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

c) zakaz stosowania:

- od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- sidingu,

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 25°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,

e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,4,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

3) linie zabudowy zgodnie z §6;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe: obsługa komunikacji,

b) uzupełniające: obiekty małej architektury, zieleń, urządzenia towarzyszące;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 4 m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 30°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,

c) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,1,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki,

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L;

4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

5) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

7) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

10) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, dla 1KD-Z wyznacza się zachodnią granicę pasa drogowego w odległości nie mniejszej niż 11,9 m i nie większej niż 15,0 m od granicy planu;

3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

a) chodnik,

b) ścieżkę rowerową,

c) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:

a) dla 1KD-L – nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 22,7 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KD-Z,

b) dla 2KD-L - wyznacza się północno-wschodnią granicę pasa drogowego w odległości nie większej niż 3,0 m od granicy planu;

3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

a) chodnik,

b) ścieżkę rowerową,

c) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniejsza niż 14,1 m i nie większa niż 19,9 m;

3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

a) chodnik,

b) ścieżkę rowerową,

c) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego;

5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:

a) dla 1KDW – 6,0 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1KD-L i 2KDW,

b) dla 2KDW – nie mniejszą niż 4,5 m i nie większą niż 9,2 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KD-L,

c) dla 3KDW – nie mniejszą niż 5,5 m i nie większą niż 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1KD-L i 1KD-Z,

d) dla 4KDW - nie mniejszą niż 5,7 m;

3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

a) chodnik,

b) ścieżkę rowerową,

c) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7;

5) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §8;

6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9-11;

7) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §13;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22;

10) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §23.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Woźniakowski

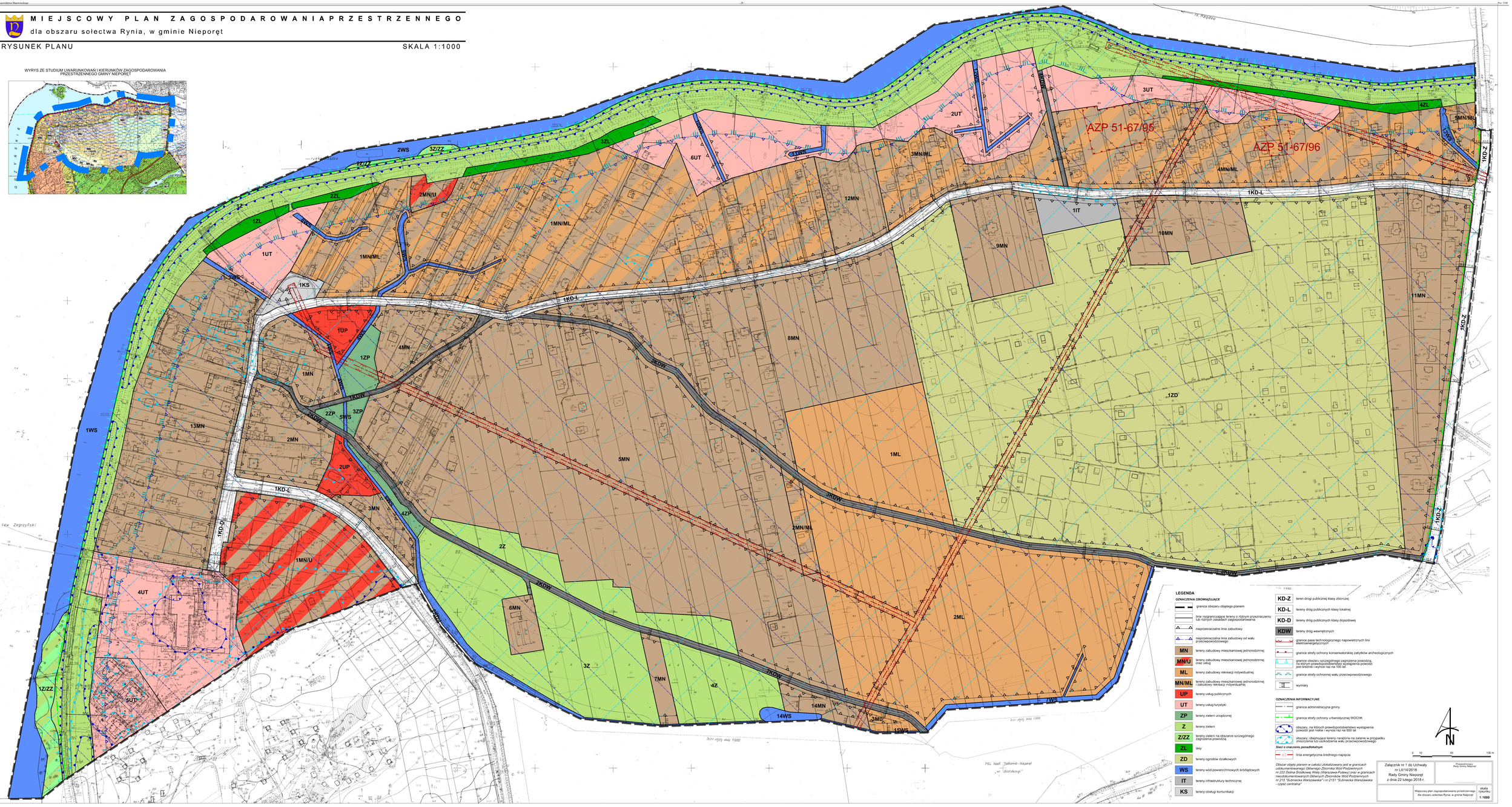
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla obszaru sołectwa Rynia, w gminie Nieporęt

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPORĘT



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy od wału przeciwpowodziowego
- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- **MN/ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej
- **UP** – tereny usług publicznych
- **UT** – tereny usług turystyki
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej
- **Z** – tereny zieleni
- **Z/ZZ** – tereny zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- **ZL** – lasy
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- **IT** – tereny infrastruktury technicznej
- **KS** – tereny obsługi komunikacji
- **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
- granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- granice strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego
- wymiary

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica administracyjna gminy
- granica strefy ochrony urbanistycznej WOCHK
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
- obszary, obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

Sieci o znaczeniu ponadlokalnym

- linia energetyczna średniego napięcia

Obszar objęty planem w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Płock) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska" i nr 215 [illegible] *"Subniecka Warszawska - część centralna"*

0 10 50 100 m

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LIII/14/2018 Rady Gminy Nieporęt z dnia 22 lutego 2018 r.	Przewodniczący Rady Gminy Nieporęt
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Rynia, w gminie Nieporęt	Skala rysunku 1:1000

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LII/14/2018
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 22 lutego 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Rynia, w gminie Nieporęt”

Pierwsze wyłożenie

L.P.	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 w sprawie rozpatrzenia uwagi załącznik do uchwały Nr LII/14/2018 z dnia 22.02.2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	05.10.2016	Anna Szczepkowska*/	Zniesienie z planów ewidencyjnych budynku gospodarczego z dz. nr 300/3, ponieważ został rozebrany.	300/3	3MN		**X**	Uwaga nieuwzględniona. Budynek gospodarczy wskazany w uwadze jest częścią treści mapy zasadniczej. Usunięcie budynku z mapy zasadniczej wybiega poza zakres planu miejscowego.
2.	18.10.2016	Artur Kokoszka*/	Zmiana przeznaczenia działek z terenu wody oraz terenu zieleni urządzonej (4Z) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	241, 239	6WS, 4Z	**X**	**X**	Uwaga uwzględniona w części. Zmieniono przeznaczenie działek – w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), w pozostałej części – wody (W).
3.	31.10.2016	BUMAP Sp. z o.o. ul. Kołowa 18 03-536 Warszawa	1. Przesunięcie w stronę północną nieprzekraczalnej linii zabudowy, do linii rzędnej podstawy pierwszego wału przeciwpowodziowego - dotyczy terenów 2UT i 12MN. 2. Zmiana przeznaczenia terenu 12MN z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości 10 m i dwóch kondygnacjach, na teren o przeznaczeniu do zabudowy rekreacyjnej, ośrodka wypoczynkowego, hotelowej, pensjonatowej, turystyki, domu opieki dla osób starszych, wszelakiego rodzaju usług	93/1, 95/2, 95/5, 95/6, 97/1, 97/2, 97/4, 139, 140, 95/7, 97/3	2UT, 12MN, 1KD-L	**1 - X**	**1 - X** **2 - X**	**1.** Uwaga uwzględniona w części. Wprowadzono warunkową nieprzekraczalną linię zabudowy. Zagospodarowanie części działki z zachowaniem warunkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy będzie możliwe pod warunkiem spełnienia wymogów prawa wodnego, w szczególności uzyskania decyzji Marszałka Województwa zwalniającej od zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. **2.** Uwaga nieuwzględniona ze względu na

L.P.	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 w sprawie rozpatrzenia uwagi załącznik do uchwały Nr LII/14/2018 z dnia 22.02.2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
			nieuciążliwych o wysokości do 12 m, maksymalnej liczbie kondygnacji do 3. 3. Zmiana zapisu dla dz. nr 139 i 140 – zapis o możliwości zabudowy dla terenu 2UT na terenach dz. nr 139 i 140 ze względu na ich usytuowanie jest całkowicie martwy.			**3 - X**	**3 - X**	niezgodność ze Studium. Teren 12MN położony jest w granicach obszaru MNL wyznaczonego w Studium, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, budynków letniskowych, całorocznych, wolno stojących. Brak dopuszczenia wskazanych w uwadze funkcji. Odnośnie wysokości – Studium na tym terenie dla zabudowy mieszkaniowej określa wysokość do 10 m, a dla zabudowy letniskowej do 8 m. **3.** Uwaga uwzględniona w części. Wprowadzono warunkową nieprzekraczalną linię zabudowy. Zagospodarowanie części działki z zachowaniem warunkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy będzie możliwe pod warunkiem spełnienia wymogów prawa wodnego, w szczególności uzyskania decyzji Marszałka Województwa zwalniającej od zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej
4.	31.10.2016	Fundacja Magnum Opus ul. Młynarska 7 01-205 Warszawa	1. Przesunięcie w stronę północną nieprzekraczalnej linii zabudowy do linii rzędnej podstawy pierwszego wału przeciwpowodziowego - dotyczy terenów 2UT i 12MN. 2. Zmiana przeznaczenia terenu 12MN z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości 10 m i dwóch kondygnacjach, na teren o przeznaczeniu do zabudowy rekreacyjnej, ośrodka wypoczynkowego, hotelowej, pensjonatowej, turystyki, domu opieki dla osób starszych, wszelakiego rodzaju usług nieuciążliwych o wysokości do 12 m, maksymalnej liczbie kondygnacji do 3. 3. Zmiana zapisu dla dz. nr 139 i 140 – zapis o możliwości	93/1, 95/2, 95/5, 95/6, 97/1, 97/2, 97/4, 139, 140, 95/7, 97/3	2UT, 12MN, 1KD-L	**1 - X**	**1 - X** **2 - X**	**1.** Uwaga uwzględniona w części. Wprowadzono warunkową nieprzekraczalną linię zabudowy. Zagospodarowanie części działki z zachowaniem warunkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy będzie możliwe pod warunkiem spełnienia wymogów prawa wodnego, w szczególności uzyskania decyzji Marszałka Województwa zwalniającej od zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. **2.** Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność ze Studium. Teren 12MN położony jest w granicach obszaru MNL wyznaczonego w Studium, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, budynków letniskowych, całorocz-

L.P.	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 w sprawie rozpatrzenia uwagi załącznik do uchwały Nr LII/14/2018 z dnia 22.02.2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
			zabudowy dla terenu 2UT na terenach dz. nr 139 i 140 ze względu na ich usytuowanie jest całkowicie martwy.			**3 - X**	**3 - X**	nych, wolno stojących. Brak dopuszczenia wskazanych w uwadze funkcji. Odnośnie wysokości – Studium na tym terenie dla zabudowy mieszkaniowej określa wysokość do 10 m, a dla zabudowy letniskowej do 8 m. **3.** Uwaga uwzględniona w części. Wprowadzono warunkową nieprzekraczalną linię zabudowy. Zagospodarowanie części działki z zachowaniem warunkowej nieprzekraczalnej linii zabudowy będzie możliwe pod warunkiem spełnienia wymogów prawa wodnego, w szczególności uzyskania decyzji Marszałka Województwa zwalniającej od zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej
5.	31.10.2016	INSURANCE PARK Sp. z o.o. ul. Grzybowska 2 lok. 108 00-131 Warszawa	Zmiana z UT – usług turystyki na usługi.	348/57	4UT		**X**	Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z ustaleniami Studium. Teren 4UT zlokalizowany jest w granicach obszaru UT wyznaczonego w Studium, który zakłada lokalizację usług turystyki i rekreacji (funkcje wskazane szczegółowo w ustaleniach dla obszaru).
6.	31.10.2016	Leszek Paszkowski */	1. Zmiana wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej oraz powierzchni działki w ustalonych zasadach scalania i podziału nieruchomości na 700 m^2 lub 600 m^2. 2. Zmiana wysokości budynku z 8 m dla budynku mieszkalnego i rekreacji indywidualnej na wysokość co najmniej 10,5 m. 3. Dopuszczenie możliwości zabudowy bliźniaczej. 4. Zmiana maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych z 2 na 3. W przypadku zwiększenia liczby kondygnacji do 3 proponuje się zwiększenie wysokości zabudowy do 11-12 m.		4MN/ML		**1 - X** **2 - X**	**1.** Uwaga nieuwzględniona ze względu na naruszanie ustaleń Studium. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla obszaru MNL, w którego granicach położony jest teren 4MN/ML, została określona w Studium na poziomie 800 m^2. **2.** Uwaga nieuwzględniona ze względu na naruszanie ustaleń Studium. Wskazana w Studium maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy letniskowej to 8 m, a dla zabudowy mieszkaniowej - 10 m. Ponadto, ze względu na rozstrzygnięcia nadzorcze Wojewody – brak jest możliwości różnicowania wysokości zabudowy z uwagi na funkcje budynku. Tereny, dla których określa się różne zasady zagospodarowa-

L.P.	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 w sprawie rozpatrzenia uwagi załącznik do uchwały Nr LII/14/2018 z dnia 22.02.2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
								nia winny być bowiem oddzielone liniami rozgraniczającymi. Oznacza to, że nie można stosować różnych wskaźników zabudowy na tym samym terenie funkcjonalnym (np. na terenie MN/ML).
							3 - X	**3.** Uwaga nieuwzględniona ze względu na naruszanie ustaleń Studium. Dla obszaru MNL Studium przewiduje wyłącznie budynki wolno stojące.
							4 - X	**4.** Uwaga nieuwzględniona, ponieważ w planie ustalono maksymalną wysokość 8 m oraz dach stromy od 25° do 45°.

*/ - z wykazu usunięto adresy składających uwagi, ze względu na ochronę danych osobowych

Drugie wyłożenie

L.P.	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 w sprawie rozpatrzenia uwagi załącznik do uchwały Nr LII/14/2018 z dnia 22.02.2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	29.05.2017	Leszek Olszewski*/	Wprowadzenie zapisów umożliwiających budowę budynków z płaskim dachem w formie tarasu lub tarasu zielonego.	107	3MN/ML		**X**	Uwaga nieuwzględniona ze względu na potrzebę zachowania ładu przestrzennego - plan miejscowy nie przewiduje dachów płaskich na terenach zabudowy mieszkaniowej i letniskowej. Plan nie wyklucza realizacji tarasów.
2.	29.05.2017	Leszek Paszkowski*/	**1**. W §29 ust. 1 pkt 5 lit. a i pkt 6 dodać zapisy „z tolerancją do 2%" lub „z tolerancją do 1%" lub „z tolerancją do 10 m² (lub np. 30 m²)" lub „w przypadku, gdy powierzchnia dzielonej działki uniemożliwia zachowanie ww. normatywu, dopuszcza się niewielkie		4MN/ML		**1 - X**	**1.** Uwaga nieuwzględniona. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek została określona w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt". Zapisy Studium nie pozwalają na wprowadzenie „tolerancji" w tym zakresie.

L.P.	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 w sprawie rozpatrzenia uwagi załącznik do uchwały Nr LII/14/2018 z dnia 22.02.2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
			odchylenie, nie większe jednak niż 2% (lub np. 16 m²)”. **2.** W §29 ust. 1 pkt 2 lit b zmienić zapis na: „wysokość zabudowy nie większa niż: - 10 m dla budynku mieszkalnego, - 8 m dla pozostałych obiektów budowlanych”. **3.** W §29 ust. 1 pkt 2 lit c zmienić zapis na: „maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: - dla budynku mieszkalnego 3 kondygnacje nadziemne, - dla pozostałych budynków 2 kondygnacje nadziemne”. **4**. Zmiana zapisów Studium.				**2 - X** **3 - X** **4 - X**	**2**. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ zgodnie z dotychczasowym stanowiskiem organów nadzorczych oraz sądów administracyjnych - na terenie o funkcji mieszanej nie można przyjmować różnych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla poszczególnej funkcji (tu - mieszkaniowej). A ponieważ na terenach MN/ML można lokalizować zabudowę mieszkaniową i rekreacji indywidualnej przyjęto jeden parametr dla budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej, w wielkości uwzględniającej zapisy Studium. **3**. Uwaga nieuwzględniona. Przyjmując zapisaną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” dopuszczalną maksymalną wysokość budynków do 8 m - nie ma możliwości ustalenia dla takiego budynku 3 kondygnacji. **4**. Uwaga nieuwzględniona, jako bezprzedmiotowa – nie dotyczy projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu.

*/ - z wykazu usunięto adresy składających uwagi, ze względu na ochronę danych osobowych

Trzecie wyłożenie

L.P.	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 w sprawie rozpatrzenia uwagi załącznik do uchwały Nr LII/14/2018 z dnia 22.02.2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	14.11.2017	Marcin Radziwonka */	Zmiana odległości linii zabudowy na 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej	141/24 i 141/25, obręb Rynia	1MN		**X**	Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu linia zabudowy na terenie działek nr 141/24 i 141/25, obręb Rynia, jak również na całym terenie 1MN została wyznaczona w

L.P.	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 w sprawie rozpatrzenia uwagi załącznik do uchwały Nr LII/14/2018 z dnia 22.02.2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
								odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę 1KD-Z (granicy działki drogi powiatowej). Nie zaleca się uwzględnienia uwagi poprzez przybliżenie linii zabudowy o 4 m do drogi powiatowej na działkach nr 141/24 i 141/25. Wszystkie budynki mieszkalne zlokalizowane na terenie 1MN znajdują się w odległości większej niż 8 m od linii rozgraniczającej 1KD-Z (14 m – 26 m). Umożliwienie przybliżenia zabudowy na wnioskowanych działkach zaburzyłoby ład przestrzenny.

*/ - z wykazu usunięto adresy składających uwagi, ze względu na ochronę danych osobowych

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LII/14/2018
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 22 lutego 2018 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nieporęt rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust.1, określają uchwalone przez Radę Gminy Nieporęt strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Nieporęt.