



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 marca 2014 r.

Poz. 2465

UCHWAŁA NR L/12/2014 RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 27 stycznia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Placu Wolności, obejmującego teren działek ewid. nr nr 128/6, 128/9, 128/10 i 128/11, położonych w Nieporęcie, gmina Nieporęt

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, art. 7 ust.1, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i 951, z 2013 r. poz.21, 405 i 1238) w wykonaniu uchwały Nr XXXI/91/2012 Rady Gminy Nieporęt z dnia 29 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Placu Wolności, obejmującego teren działek ewid. nr nr 128/6, 128/9, 128/10 i 128/11, położonych w Nieporęcie, gmina Nieporęt, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 roku, Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE. Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Placu Wolności, obejmującego teren działek ewid. nr nr 128/6, 128/9, 128/10 i 128/11, położonych w Nieporęcie, gmina Nieporęt, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:500, na którym wskazano granice obowiązywania planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania lub braku potrzeby ich określenia, dotyczących: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, oraz zagospodarowania obiektów podlegających ochronie.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki,
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, z dopuszczeniem wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów, w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających;
 - b) istniejących granic działki.;
- 4) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie;
- 5) **przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu. Przyjmuje się, że powierzchnia użytkowa tego przeznaczenia nie może być większa niż 30% powierzchni budynków na działce.
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 9) **reklamie** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, billboardy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji;

- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej, a użytych w uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 6. 1. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych na rysunku planu, opisanych w legendzie.

2. 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) symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych: dąb – pomnik przyrody;

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) **U/A** – tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 4) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
- 5) **KSp** – teren parkingu ogólnodostępnego.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;
- 3) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 4) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy 1,0 m², oraz na budynkach, pod warunkiem, że powierzchnia reklamy na jednej elewacji nie przekroczy 4,0 m²;
- 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.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) Ochronę istniejącego dębu – pomnika przyrody;
- 3) Ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości, w szczególności przez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania;
- 4) Ochronę powietrza polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. 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;
- 4) Inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§ 11. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) Nakaz ochrony istniejącego dębu – pomnika przyrody;
- 2) Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom;
- 3) Usuwanie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W granicach Planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 13. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 14. 1) Plan ustala, że przestrzenie publiczne stanowią tereny:

- a) zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem U/A;
- b) parkingu ogólnodostępnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KSp.

2) Plan ustala zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, polegające na:

a) zagospodarowaniu terenu zabudowy usług publicznych poprzez:

- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu z możliwością nowych nasadzeń;
- dostosowanie przestrzeni tego terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- wyposażenie tego terenu w oświetlenie i obiekty małej architektury;
- lokalizowanie elementów związanych z oświetleniem i obiektami małej architektury w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i rowerowym;

b) zagospodarowanie parkingu ogólnodostępnego poprzez:

- kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie przez osoby niepełnosprawne;

- ujednoczenie i zharmonizowanie materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- lokalizowanie elementów związanych z oświetleniem i obiektami małej architektury w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Rozdział 5.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu;
- 3) inne wymogi, w tym: kąt nachylenia połaci dachowych - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 16. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki pod następującymi warunkami:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 750 m²;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w granicach 60° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m.

Rozdział 7.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 18. 1. Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

2. Wyznacza się drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu 1KPJ i 2KPJ.

3. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 19. 1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

- a) dla biur i administracji – co najmniej 10 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- b) dla usług i handlu – co najmniej 20 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni handlowo-usługowej;

2. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na parkingach ogólnodostępnych oraz w ramach terenu 1 KPJ.

Rozdział 8.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla systemu infrastruktury technicznej:

1. Ustala się, że istniejące, przebudowywane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się, że drogami pożarowymi, umożliwiającymi dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych, są drogi 1KPJ i 2KPJ. W drogach tych zostaną umieszczone hydranty zapewniające zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

§ 21. 1. Ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów gminnych Ø160 istniejących w ul. Jana Kazimierza i Placu Wolności.

2. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 22. Ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzone do sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 w ul. Jana Kazimierza i Placu Wolności.

§ 23. Ustala się, że wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do istniejącej kanalizacji deszczowej Ø200 w ul. Jana Kazimierza i Placu Wolności.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych.
2. Ustala się, że gazyfikacja projektowanego terenu nastąpi w oparciu o istniejącą sieć gazową Ø150 po południowej stronie Placu Wolności.
3. Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od osi gazociągu.
4. Realizacja nowych odcinków sieci i sposób użytkowania gazociągów istniejących według przepisów odrębnych.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się, że teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych – solarów lub ogniw fotowoltaicznych.
3. Zakazuje się realizacji na całym obszarze elektrowni wiatrowych.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących linii kablowych i napowietrznych.
2. Ustala się rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z kolektorów słonecznych – solarów lub ogniw fotowoltaicznych.

§ 27. 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.

§ 28. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

1. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
2. Odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Na obszarze objętym granicami planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 29. 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) tymczasowych lekkich pawilonów, zadaszeń, itp. ustawianych w okresie świąt, imprez okolicznościowych, na terenie KSp;
- 3) ustawianych czasowo obiektów w formie drobnych form usługowych na terenie 1 KPJ;

4) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III. SZCZEGÓLNE USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.

Rozdział 1.

Tereny zabudowy usług publicznych

§ 30. Dla terenów zabudowy usług publicznych, oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **U/A**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

a) Przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa istniejąca i projektowana usług publicznych administracji;

b) Przeznaczenie dopuszczalne:

- inne usługi publiczne;
- usługi biur, handlu, gastronomii;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze oznaczonym symbolem **U/A**.

3. Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%;
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- e) geometria dachu - nowa zabudowa powinna nawiązywać gabarytami i kształtem dachu do istniejącej architektury budynku, kąt nachylenia połaci dachowych 35° do 45°; dopuszcza się miejscowe zastosowanie dachów płaskich lub tarasów;
- f) kolorystyka budynków winna nawiązywać do kolorystyki istniejącego obiektu Urzędu Gminy, zarówno ścian, jak też dachów:

- pokrycie dachów przy zastosowaniu naturalnej dachówki lub materiałów dachówko-podobnych w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego, z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce, z wyjątkiem dachów płaskich, dla których nie określa się materiału;

- elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy;

- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

4. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:

- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w § 8;
- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §§ od 9 do 13;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zawartych w § 14;
- zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §§ 16 i 17;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w §§ 18 i 19.

- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w §§ od 20 do 28;
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawartych w § 29;
5. Zasady obsługi komunikacyjnej – teren posiada bezpośredni dostęp do ul. Jana Kazimierza od strony wschodniej i Placu Wolności od strony południowej.
6. Miejsca parkingowe zgodnie z § 19.
7. Teren może być podłączony do sieci:
- a) w ul. Jana Kazimierza:
- kanalizacji sanitarnej Ø200;
 - kanalizacji deszczowej Ø200;
 - wodociągu Ø160;
 - sieci kablowej energetycznej NN;
- b) w Placu Wolności:
- kanalizacji sanitarnej Ø200;
 - kanalizacji deszczowej Ø200;
 - wodociągu Ø160;
 - sieci kablowej energetycznej NN;
 - gazowej Ø150.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy usługowej

§ 31. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **U**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
- a) Przeznaczenie podstawowe:
- usługi nieuciążliwe ;
- b) Przeznaczenie dopuszczalne:
- budynki gospodarcze i garażowe;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze oznaczonym symbolem **U**.
3. Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,18;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%;
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

f) geometria dachu - nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

g) kolorystyka budynków winna nawiązywać do kolorystyki budynków w bezpośrednim otoczeniu, zarówno ścian, jak też dachów:

- pokrycie dachów przy zastosowaniu naturalnej dachówki lub materiałów dachówko-podobnych w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego, z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce, z wyjątkiem dachów płaskich, dla których nie określa się materiału;

- elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy;

- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;

- ewentualna kolorystyka logo firmy może być stosowana na powierzchni reklam, a nie ścian.

4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 5,0 m od osi dębu – pomnika przyrody, stojącego bezpośrednio przy wschodniej granicy terenu.

5. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) obowiązki spełnienia ustaleń dotyczących:

- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w § 8;

- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §§ od 9 do 13;

- zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §§ 16 i 17;

- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartych w §§ 18 i 19 .

- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w §§ od 20 do 28;

- tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawartych w § 29;

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – teren posiada bezpośredni dostęp do Placu Wolności od strony południowej.

7. Miejsca parkingowe zgodnie z § 19.

8. Teren może być podłączony do sieci:

a) w Placu Wolności:

- kanalizacji sanitarnej Ø200;

- kanalizacji deszczowej Ø200;

- wodociągu Ø160;

- sieci kablowej energetycznej NN;

- gazowej Ø150.

Rozdział 3. Tereny komunikacji.

§ 32. Dla terenu parkingu ogólnodostępnego oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **KSp** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) Przeznaczenie podstawowe:

- parking ogólnodostępny;

- b) Przeznaczenie dopuszczalne:
- zieleń towarzysząca;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejącego parkingu w granicach działki;
- 3) Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz budowy budynków;
- b) zagospodarowanie przestrzeni polegające na:
- kształtowaniu nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
 - zharmonizowaniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni oraz obiektów małej architektury;
- c) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w § 8;
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §§ od 9 do 13;
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zawartych w § 14;
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w §§ od 20 do 28;
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawartych w § 29;

§ 33. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **KDD** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- droga dojazdowa;
- 2) Dopuszcza się przebudowę nawierzchni na tym terenie.
- 3) Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz budowy budynków;
- b) zagospodarowanie przestrzeni polegające na:
- kształtowaniu nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
 - zharmonizowaniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni oraz obiektów małej architektury;
- c) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w § 8;
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §§ od 9 do 13;
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w §§ od 20 do 28;
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawartych w § 29;

§ 34. Dla terenów dróg pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1KPJ** i **2KPJ** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- istniejące ciągi piesze z możliwością przejazdu;

- 2) Dopuszcza się przebudowę nawierzchni na tym terenie;
- 3) Dopuszcza się parkowanie pojazdów w części północnej terenu 1KPJ;
- 4) Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz budowy budynków;
 - b) zagospodarowanie przestrzeni polegające na:
 - kształtowaniu nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
 - zharmonizowaniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni oraz obiektów małej architektury;
 - c) obowiązki spełnienia ustaleń dotyczących:
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w § 8;
 - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §§ od 9 do 13;
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w §§ od 20 do 28;
 - tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawartych w § 29.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 35. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu Wolności, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nieporęt Nr 101/LVIII/98 z dnia 17 czerwca 1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 53, poz. 206.

§ 36. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 10%.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 38. § Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Woźniakowski

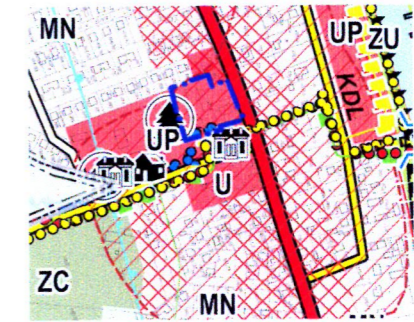
**DLA CZĘŚCI OBSZARU PLACU WOLNOŚCI,
OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁEK EWID. Nr 128/6, 128/9, 128/10 i 128/11**

POŁOŻONYCH W NIEPORĘCIE, GMINA NIEPORĘT

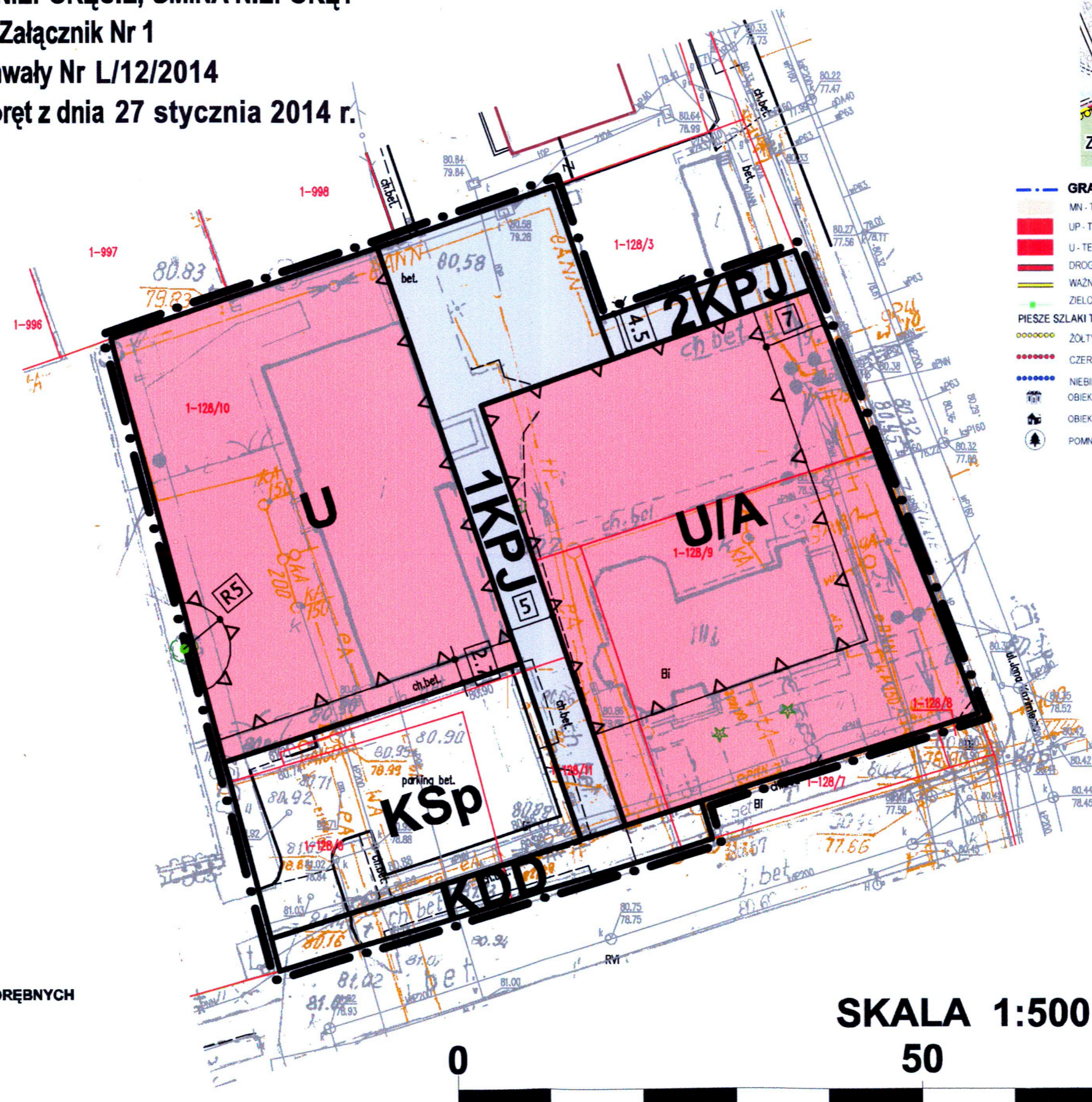
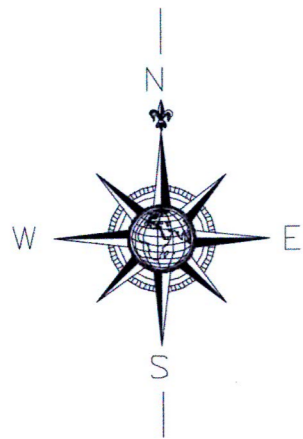
Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr L/12/2014

Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 stycznia 2014 r.



- **GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UP - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- U - TERENY USŁUGOWE
- DROGA WOJEWÓDZKA KLASY GŁÓWNEJ
- WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE KLASY LOKALNEJ
- ZIELONY POŁUDNOWY SZLAK ROWEROWY
- PIESZE SZLAKI TURYSTYCZNE
- ŻÓŁTY
- CZERWONY
- NIEBIESKI
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
- OBIEKTY BĘDĄCE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- POMNIK PRZYRODY



LEGENDA:

- USTALENIA PLANISTYCZNE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - U/A** SYMBOL LITEROWY PRZEZNACZENIA TERENU
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - 12 WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI POMIĘDZY LINIAMI
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- U/A** TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
 - U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KPJ** TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-JEZDNEJ
 - KSp** TEREN PARKINGU OGÓLNODOSTĘPNEGO
- OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- DĄB - POMNIK PRZYRODY

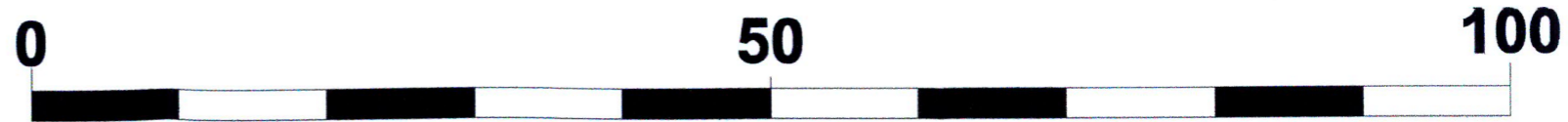
Przewodniczący Rady Gminy
Eugentusz Woźniakowski

RADA GMINY NIEPORĘT
05-126 Nieporęt, Plac Wolności 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU PLACU WOLNOŚCI,
OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁEK EWID. Nr 128/6, 128/9, 128/10 i 128/11
POŁOŻONYCH W NIEPORĘCIE, GMINA NIEPORĘT**

RYSunEK PLANU	SKALA 1: 500
Główny projektant: mgr Anna Zablocka-Szymańska uprawnień nr 1407794 nr członkostwa MOU-WA-236 Skład zespołu: mgr Wojciech Zaczekiewicz, mgr inż. Renata Turak, Adam Szymański	
Publikacja dokonana w: Dz. U. Województwa Mazowieckiego Nr z dnia	

SKALA 1:500



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/12/2014
Rady Gminy Nieporęt
z dnia 27 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Placu Wolności, obejmującego teren działek ewid. nr nr 128/6, 128/9, 128/10 i 128/11, położonych w Nieporęcie, gmina Nieporęt”

W terminie wskazanym zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ogłoszeniu Wójta Gminy Nieporęt z dnia 19.07.2013 r. do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Placu Wolności, obejmującego teren działek ewid. nr nr 128/6, 128/9, 128/10 i 128/11, położonych w Nieporęcie, gmina Nieporęt” nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Woźniakowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr L/12/2014

Rady Gminy Nieporęt

z dnia 27 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Placu Wolności, obejmującym teren działek ewid. nr nr 128/6, 128/9, 128/10 i 128/11, położonych w Nieporęcie, gmina Nieporęt

Na podstawie 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, służące 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) urządzenie placu wewnętrznego na zakończeniu drogi 1KPJ, w tym utwardzenie nawierzchni, wykonanie uzbrojenia technicznego, zieleni i oświetlenia,
- 2) realizację ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ w ramach zagospodarowania przestrzeni publicznych,
- 3) inwestycje w zakresie przebudowy infrastruktury technicznej, związane z rozbudową budynku Urzędu Gminy,
- 4) wykonanie oświetlenia dróg wewnętrznych 1KPJ i 2 KPJ oraz placu na zakończeniu drogi 1KPJ.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907, z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, określają uchwalane 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 poza 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 podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.).

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.

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Woźniakowski