



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 23 stycznia 2015 r.

Poz. 688

### UCHWAŁA NR LXII/98/2014 RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 14 listopada 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Wólka Radzyńska – od południowej granicy wsi do terenów w rejonie linii kolejowej, w gminie Nieporęt – część A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz.594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647<sup>1)</sup>), w związku z Uchwałą Nr XXV/39/2012 z dnia 10 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Wólka Radzyńska – od południowej granicy wsi do terenów w rejonie linii kolejowej, w gminie Nieporęt” oraz Uchwałą Nr LXI/91/2014 z dnia 30 października 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Wólka Radzyńska – od południowej granicy wsi do terenów w rejonie linii kolejowej, w gminie Nieporęt oraz stwierdzając, że plan nie narusza 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 uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Wólka Radzyńska – od południowej granicy wsi do terenów w rejonie linii kolejowej, w gminie Nieporęt – część A, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem stanowi:

- 1) od północy granica wsi i granica lasów Państwowych;
- 2) od wschodu granica obrębu Wólka Radzyńska;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379 i poz. 768.

- 3) od południa granica obrębu Wólka Radzyńska;
- 4) od zachodu granica obrębu Wólka Radzyńska;
- 5) z wyłączeniem terenów części B, obejmującej część terenu działek ewid. nr nr 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261/2 i 284/3 – od ulicy Pogonowskiego do granicy strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego oraz teren działek ewid. nr nr 284/5, 284/6, 284/9, 284/10 i 284/11, położonych w Wólce Radzyńskiej.

**§ 3.** Ustalenia planu określone są w postaci:

- 1) ustaleń zawartych w Rozdziałach 1, 2 i 4 uchwały, odnoszących się do całego obszaru planu, jeżeli ustalenia te nie stanowią inaczej;
- 2) ustaleń zawartych w rozdziale 3 uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych planem.

**§ 4. 1.** W planie ustala 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, 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;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) zasady i warunki usytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych budynków istniejących, przy czym nie dotyczy to ściany budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit a i c;
- 2) powierzchni chłonnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, w ramach którego zastosowano urządzenia powierzchniowe, podpowierzchniowe lub inne rozwiązania służące rozsączeniu wody deszczowej w celu zmniejszenia i spowolnienia jej odpływu z powierzchni uszczelnionych (dachy, chodniki, podjazdy, ulice, place, parkingi);
- 3) pierzei usługowej – należy przez to rozumieć ciąg budynków wolnostojących i bliźniaczych zlokalizowanych w pierwszej linii od przestrzeni publicznej z usługami minimum w parterach budynków posiadających wejścia od strony ulicy określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 6) tablicach i urządzeniach reklamowych – należy przez to rozumieć plansze graficzne umieszczane na materialnym podłożu lub obiekty przestrzenne niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, z wyłączeniem reklam remontowo-budowlanych, montowane na własnych nośnikach (konstrukcjach nośnych) lub na obiektach budowlanych;
- 7) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, zawierające treści reklamowe, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 8) szpalerach drzew – należy przez to rozumieć liniowe nasadzenia drzew o docelowej wysokości minimum 3,0 m i maksymalnej odległości pomiędzy poszczególnymi nasadzeniami 3,0 m, z uwzględnieniem realizacji, w sposób nie zakłócający ciągłości szpaleru, niezbędnych miejsc parkingowych, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej; dopuszcza się zmianę położenia linii nasadzeń w stosunku do wyznaczonej na rysunku planu poprzez jej równoległe przesunięcie maksymalnie o 2,0 m w przypadku jej kolizji z adaptowanymi przewodami istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
- 9) szyldach - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 10) terenowych urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, skate-parki, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami oraz usług uciążliwych;
- 12) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) granica pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) granica odległości podstawowej, tożsama ze strefą kontrolowaną, od gazociągów dla budynków mieszkalnych;
- 6) granica odległości podstawowej, tożsama ze strefą kontrolowaną, od gazociągów dla budynków niemieszkalnych;
- 7) granica odległości podstawowej, tożsama ze strefą kontrolowaną, od gazociągów dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 8) granica strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego „Przyjaźń”;
- 9) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - d) U/MN – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - e) U – tereny usług;
  - f) UP – tereny usług publicznych;
  - g) UO – teren usług oświaty;
  - h) US – teren usług sportu i rekreacji;
  - i) ZL – tereny lasów;
  - j) Zn – tereny zieleni nieurządzonej;
  - k) WS – tereny wód powierzchniowych;
  - l) Wsr – tereny rowów;
  - m) R – tereny rolnicze;
  - n) IT – tereny infrastruktury technicznej;
  - o) KDGP – teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - p) KDZ – tereny dróg klasy zbiorczej;
  - q) KDL – tereny dróg klasy lokalnej;
  - r) KDD – tereny dróg klasy dojazdowej;
  - s) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 10) projektowane szpalery drzew;
- 11) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 12) pierzeje usługowe;
- 13) korytarz ekologiczny;
- 14) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 15) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 16) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MW, MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) MN/U, U/MN – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - c) UP, UO – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) US – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) ochronę funkcjonowania korytarza ekologicznego ukształtowanego wzdłuż Kanału Sierakowskiego oraz rzeki Beniaminówki z zakazem realizacji w nim nowych powierzchni utwardzonych;
- 4) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew.

**§ 9.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych nr ew. AZP:
  - a) 53-67/1 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 2ZL,
  - b) 53-67/2 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 3MN/U,
  - c) 53-67/3 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu 3MN/U;
  - d) 53-67/28 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 25MN, 14ZL, 1R, 12KDD,
  - e) 53-67/29 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 1R, 14ZL,
  - f) 53-67/30 zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów 1R, 14ZL,w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w obrębie stref wymienionych w ust. 1, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 10.** Wskazuje się tereny 1UP, 2UP i 1UO jako przestrzeń publiczną, dla której wymagania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oraz z zastrzeżeniem § 14 pkt 3, 4, 5, 6, 7,
  - b) odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, minimum 5,0 m,
  - c) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę, z zastrzeżeniem § 14 pkt 3, 4, 5, 6, 7,
  - d) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych niezwiązanych:  
z przeznaczeniem terenu, przeznaczeniem podstawowym terenu lub przeznaczeniem dopuszczonym terenu;

e) lokalizację na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit f, maksymalnie:

- jednego budynku wynikającego z przeznaczenia terenu,
- jednego budynku wynikającego z przeznaczenia podstawowego terenu,
- jednego budynku wynikającego z przeznaczenia dopuszczonego terenu;

f) ustalenia zawarte w lit e. nie dotyczą budynków gospodarczych i garażowych;

g) ustala się wysokość obiektów budowlanych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w tym:

- masztów antenowych oraz słupów sieci elektroenergetycznej nie zlokalizowanych na budynkach do 60,0 m (lokalizacja obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m zgodnie z przepisami odrębnymi),
- obiektów budowlanych lokalizowanych na budynkach do 18,0 m,
- pozostałych obiektów budowlanych do 30,0 m;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej,

b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

c) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

d) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych realizowanych w ramach usług wynikających z przeznaczenia terenu:

- dla handlu detalicznego, pracowni artystycznych, biur, usług drobnych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla hal magazynowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla obiektów edukacji, obiektów kształcenia dodatkowego, obiektów opieki nad dzieckiem, produkcji drobnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
- dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne,
- dla poradni medycznych – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
- dla obiektów rozpowszechniania kultury realizowanych – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu,
- dla terenowych urzędzeń sportowych, krytych urzędzeń sportowych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,
- dla placów zabaw, ogrodów jordanowskich – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
- dla zieleni urządzonej – minimum 1 miejsce do parkowania na 3000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
- dla stacji paliw – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 dystrybutor,

e) dla nie wymienionych w lit. b, c i d obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,

f) w ramach ustalonej na podstawie lit. b, d i e liczby miejsc do parkowania nakaz zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż 1 miejsce,

g) nakaz realizacji miejsc do przechowywania (postojów) rowerów (z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej na podstawie lit c, d i e liczby miejsc dla samochodów osobowych.

**§ 12.** W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego w całości obszar objęty planem, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 2) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 3) położenie całego obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych objętego szczególną ochroną GZWP 222 Dolina Środkowej Wisły, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego  $90^\circ$  z tolerancją  $30^\circ$ , z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż:
  - a) 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
  - b) 20,0 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Beniaminówki i kanału Sierakowskiego;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 3) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy:
  - a) budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) odległości podstawowe, tożsame ze strefą kontrolowaną, od gazociągów dla budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
- 5) odległości podstawowe, tożsame ze strefą kontrolowaną, od gazociągów dla budynków niemieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
- 6) odległości podstawowe, tożsame ze strefą kontrolowaną, od gazociągów dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
- 7) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych;
- 8) strefę bezpieczeństwa od rurociągu naftowego „Przyjaźń”, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny powiązany jest z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę wojewódzką nr 631 zlokalizowaną w granicy obszaru objętego planem oznaczoną symbolem 1KDGP;

- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi, na które składają się:
  - a) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDGP,
  - b) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ,
  - c) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL,
  - d) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 4, w tym jako zapewnienie dojazdu do terenu:
  - a) 6MN poprzez teren 2WSr,
  - b) 11MN poprzez teren 11WSr,
  - c) 13MN poprzez teren 5WSr,
  - d) 15MN poprzez teren 4WSr,
  - e) 16MN poprzez teren 3WSr,
  - f) 19MN poprzez teren 7U/MN,
  - g) 21Mn poprzez tereny 9U/MN lub 4U,
  - h) 26MN poprzez teren 9MN/U,
  - i) 5MN/U poprzez teren 9WSr,
  - j) 6MN/U poprzez teren 10WSr,
  - k) 10MN/U poprzez teren 11WSr,
  - l) 11MN/U poprzez teren 7WS,
  - m) 2U poprzez teren 9WSr,
  - n) 4U poprzez teren 12WSr,
  - o) 1US poprzez teren 3WSr,
  - p) 2ZL poprzez tereny 3MN/U,
  - q) 4ZL poprzez teren 2R,
  - r) 6ZL poprzez teren 33MN,
  - s) 3Zn poprzez tereny 4MN/U,
  - t) 4Zn poprzez tereny 5Zn i 9WSr,
  - u) 10Zn poprzez teren 2IT,
  - v) 13Zn poprzez teren 2R,
  - w) 5WS poprzez tereny 4Zn i 9WSr i 5Zn lub 4MN/U i 3Zn,
  - x) 3R poprzez teren 33MN,
  - y) 3IT poprzez teren 4ZL;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych w terenach oznaczonych symbolem ZL;
- 5) minimalną szerokość dopuszczonych planem dróg wewnętrznych:
  - a) przy obsłudze do 4 działek – 6,0 m,
  - b) przy obsłudze od 5 działek – 8,0 m,  
z zastrzeżeniem pkt 6;



- 6) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, za wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielenie drogi wewnętrznej, dopuszcza się na tym odcinku jej zwężenie, nie mniej jednak niż do szerokości 5m;
- 7) dopuszczenie użytkowania wyłącznie istniejących zjazdów z drogi 1KDGP, z zastrzeżeniem ich czasowości – do czasu realizacji dróg odbarczeniowych.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt.2, 3 i 4;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz poza
- 3) nimi 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;
- 4) dopuszczenie przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w:
  - a) pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - b) odległościach podstawowych, tożsamyh ze strefą kontrolowaną, od gazociągów dla budynków mieszkalnych,
  - c) odległościach podstawowych, tożsamyh ze strefą kontrolowaną, od gazociągów dla budynków niemieszkalnych,
  - d) odległościach podstawowych, tożsamyh ze strefą kontrolowaną, od gazociągów dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - e) strefach bezpieczeństwa rurociągu naftowego „Przyjaźń”,
- 5) za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL oraz z zastrzeżeniem obowiązku zawarcia wszelkiej uciążliwości od przebudowanych urządzeń w granicach obszarów wymienionych w lit. a, b, c, d i e;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  40 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) budowę sieci kanalizacji gminnej:
    - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min.  $\varnothing$  160 mm,
    - ciśnieniowej o średnicy kanałów min.  $\varnothing$  90 mm,
  - b) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszczenie zastosowania wyłącznie zbiorników bezodpływowych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:
    - grawitacyjnej o średnicy kanałów min.  $\varnothing$  300 mm,
    - ciśnieniowej o średnicy kanałów min.  $\varnothing$  90 mm,
  - b) nakaz realizacji powierzchni chłonnych w obrębie utwardzonych dróg, parkingów, ciągów pieszych, placów w terenach, dla których został ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, WS i WSr;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz poprzez podłączenie do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia projektowanych odcinków sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż dn 40 mm,

- b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową,
  - c) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostają istniejące sieci elektroenergetyczne,
  - b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowo projektowanych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 12) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 13) przekroczenie Kanału Sierakowskiego i rzeki Beniaminówki infrastrukturą drogową i techniczną w zakresie jej budowy lub przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 1UO, 1UP, 2UP oraz 1US.

**§ 18.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDGP, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ.

**§ 19.** Ustala się granice:

- 1) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US;
- 2) terenów służących organizacji imprez masowych tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US.

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach o niskim nasyceniu barw – wyłącznie w przedziale od 0 do 20% chromatyczności barwy oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu, brązu lub czerwieni, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

**§ 21.** W zakresie zasad i warunków sytuowania szyldów, reklam remontowo-budowlanych, tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic i znaków informacyjnych, w tym nazw ulic i numeracji porządkowej nieruchomości;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów na elewacjach budynków:
  - a) wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku,
  - b) zawierających się w całości w granicach obrysu budynku,
  - c) nie wyższych niż 0,7 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów na ogrodzeniach:
  - a) zawierających się w całości na ogrodzeniu,

- b) nie wyższych niż 0,25 m, o powierzchni nie większej niż 0,1 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie reklam remontowo – budowlanych;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) w sytuacji zaistnienia konieczności usytuowania wielu szyldów na elewacji budynku na ogrodzeniu nakaz wykonania ich w tej samej wielkości, kształcie, podobnego materiału oraz umieszczenie w równym szeregu;
- 7) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;
- 8) ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam i szyldów nie dotyczą reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.

**§ 22.** W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie:
  - a) nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej,
  - b) w usługach – do linii zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m, z wyjątkiem ogrodzeń urządzeń sportu i rekreacji;
- 3) wysokość podmurówki ogrodzenia do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) 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;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy;
- 6) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 7) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 8) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki Beniaminówki i kanału Sierakowskiego w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegu.

**§ 23.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 dla działki budowlanej,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych do 12,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
- budynków gospodarczych, garażowych do 5,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia od 25° do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,

h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;

5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 10MN, 12MN, 26MN, 28MN, 30MN, 31MN, 32MN ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w zabudowie wolnostojącej 25% powierzchni działki budowlanej,
- w zabudowie bliźniaczej 35% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w zabudowie wolnostojącej minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
- w zabudowie bliźniaczej minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w formie wolnostojącej 0,75 dla działki budowlanej,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w formie bliźniaczej 1,05 dla działki budowlanej,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 dla wydzielonej działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych do 10,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
- budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,

h) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,

i) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej oraz obowiązek podwyższonego parteru w terenach 2MN, 3MN, 10MN, 12MN,

j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki:

- w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
- w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 550 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki:

- w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m,
- w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 15,0 m,

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
- b) w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 550 m<sup>2</sup>;

5) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ lub 1KDL lub 1KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- c) terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL lub 3KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- d) terenu oznaczonego symbolem 10MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL poprzez teren 11WSr i za pomocą dróg wewnętrznych,
- e) terenu oznaczonego symbolem 12MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL lub 10KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- f) terenu oznaczonego symbolem 26MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ poprzez teren 9MN/U lub 4KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych,
- g) terenu oznaczonego symbolem 28MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL lub poprzez utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 1KDGP do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarzeniowej zlokalizowanej w drodze 1KDGP i za pomocą dróg wewnętrznych,
- h) terenu oznaczonego symbolem 30MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- i) terenu oznaczonego symbolem 31MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 16KDD lub 5KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- j) terenu oznaczonego symbolem 32MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 65% powierzchni działki budowlanej,
- c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w formie wolnostojącej 0,6 dla działki budowlanej,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 dla działki budowlanej,

- f) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych do 10 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
  - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
- g) ukształtowanie połaci dachowych:
- budynków mieszkalnych: dachy dwu, lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
- h) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej oraz obowiązek podwyższonego parteru,
- i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g, h, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu oznaczonego symbolem 4MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD poprzez teren 9WSr i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 5MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD lub 4KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 6MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL lub 4KDD lub 4KDD poprzez teren 2WSr lub 5KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 7MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL poprzez teren 10WSr lub 14KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - e) terenu oznaczonego symbolem 8MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - f) terenu oznaczonego symbolem 9MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL poprzez teren 11WSr lub 14KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - g) terenu oznaczonego symbolem 11MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL poprzez teren 11WSr lub 4KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - h) terenu oznaczonego symbolem 13MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL lub 5KDD lub 6KDD poprzez teren 5WSr i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - i) terenu oznaczonego symbolem 14MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL lub 5KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - j) terenu oznaczonego symbolem 15MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL poprzez teren 4WSr lub 5KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - k) terenu oznaczonego symbolem 16MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL poprzez teren 3WSr lub 5KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - l) terenu oznaczonego symbolem 17MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL lub 7KDD lub 11KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - m) terenu oznaczonego symbolem 18MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL lub 7KDD lub 8KDD lub 11KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - n) terenu oznaczonego symbolem 19MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDD lub 11KDL lub 4KDL poprzez teren 7U/MN i za pomocą dróg wewnętrznych,

- o) terenu oznaczonego symbolem 20MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD lub 11KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- p) terenu oznaczonego symbolem 21MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD lub 10KDD lub 11KDD lub 4KDL poprzez tereny 9U/MN lub 4U i za pomocą dróg wewnętrznych,
- q) terenu oznaczonego symbolem 22MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- r) terenu oznaczonego symbolem 23MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDD lub 13KDD lub 4KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- s) terenu oznaczonego symbolem 24MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDD lub 4KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- t) terenu oznaczonego symbolem 25MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDL lub 12KDD i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27MN, 29MN, 33MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych do 10,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
    - budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
  - g) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
  - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 27MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 29MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 33MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDL lub 6KDW i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - w zabudowie wolnostojącej 35% powierzchni działki budowlanej,
    - w zabudowie bliźniaczej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - w zabudowie wolnostojącej minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
    - w zabudowie bliźniaczej minimum 45% powierzchni działki budowlanej,
  - c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w formie wolnostojącej 1,05 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w formie bliźniaczej 1,2 dla działki budowlanej,
  - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 dla działki budowlanej,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych do 12,5 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
    - budynków gospodarczych i garażowych do 8,0 m,
  - h) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu, lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
  - i) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej oraz obowiązek podwyższonego parteru w terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 20MN/U,
  - j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki:
    - w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 550 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki:
    - w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m,
    - w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 15,0 m,
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 550 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ lub 1KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,



- b) terenu oznaczonego symbolem 2MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ lub 1KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- c) terenu oznaczonego symbolem 3MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ lub 3KDZ lub 4KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych,
- d) terenu oznaczonego symbolem 4MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 2KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- e) terenu oznaczonego symbolem 5MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL lub 2KDD poprzez teren 9WSr i za pomocą dróg wewnętrznych,
- f) terenu oznaczonego symbolem 6MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL lub 3KDL poprzez teren 10WSr i za pomocą dróg wewnętrznych,
- g) terenu oznaczonego symbolem 7MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 2KDL lub 2KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- h) terenu oznaczonego symbolem 8MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 14KDD lub 2KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- i) terenu oznaczonego symbolem 9MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 6KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- j) terenu oznaczonego symbolem 10MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL poprzez teren 11WSr lub 14KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- k) terenu oznaczonego symbolem 11MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 4KDL lub 4KDL poprzez teren 7WS lub 14KDD lub 3KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- l) terenu oznaczonego symbolem 12MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 4KDL lub 13KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- m) terenu oznaczonego symbolem 13MN/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- n) terenu oznaczonego symbolem 14MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 6KDL lub 15KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- o) terenu oznaczonego symbolem 15MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 15KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- p) terenu oznaczonego symbolem 16MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 13KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- q) terenu oznaczonego symbolem 17MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 13KDD lub 4KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- r) terenu oznaczonego symbolem 18MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 5KDL lub 12KDD lub 4KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- s) terenu oznaczonego symbolem 19MN/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- t) terenu oznaczonego symbolem 20MN/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN, 11U/MN, 12U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

- c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 dla działki budowlanej,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych do 12,5 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
    - budynków gospodarczych, garażowych do 5,0 m,
  - g) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
  - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2U/MN poprzez utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 1KDGP do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarzeniowej zlokalizowanej w drodze 1KDGP i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 11U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 12U/MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ lub poprzez utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 1KDGP do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarzeniowej zlokalizowanej w drodze 1KDGP i za pomocą dróg wewnętrznych.
- § 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 3 i 4;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
  - 3) realizacja usług wyłącznie w zakresie: administracji biurowej, obsługi finansowej i ubezpieczeń, handlu i gastronomii, usług zdrowia, edukacji i szkolnictwa;
  - 4) zakaz realizacji usług w zakresie: stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
    - c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,

- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 dla działki budowlanej,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych od 10,0 m do 12,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne i minimalnie dwie kondygnacje nadziemne),
    - budynków gospodarczych, garażowych: do 5,0 m,
  - g) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
  - h) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej oraz obowiązek podwyższonego parteru;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nakaz realizacji pierzei usługowej w terenach 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN,
  - b) w terenach oznaczonych symbolami 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN realizacja wejść do pierzei usługowej od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL,
  - c) dopuszcza się w budynkach usługowych realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie lokali mieszkalnych,
  - d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
- 9) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu oznaczonego symbolem 3U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 4U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 5U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 6U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami 4KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - e) terenu oznaczonego symbolem 7U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - f) terenu oznaczonego symbolem 8U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - g) terenu oznaczonego symbolem 9U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - h) terenu oznaczonego symbolem 10U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL.
- § 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U ustala się:
- 1) przeznaczenie: usługi, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 2 i 3;
  - 2) w terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U realizacja usług

wyłącznie w zakresie: administracji biurowej, obsługi finansowej i ubezpieczeń, handlu i gastronomii, usług zdrowia, kultury, edukacji i szkolnictwa;

- 3) w terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U zakaz realizacji usług w zakresie: stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 8U dopuszcza się realizację usług poligraficznych (drukarnia);
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 dla działki budowlanej,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
  - f) wysokość budynków do 12,5 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
  - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu, lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - h) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej oraz obowiązek podwyższonego parteru w terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 11U,
  - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g, h, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD lub 6KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD poprzez teren 9WSr i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 3U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 4U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL lub 4KDL poprzez teren 12WSr i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - e) terenu oznaczonego symbolem 5U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ, lub poprzez utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 1KDGP do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarzeniowej zlokalizowanej w drodze 1KDGP i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - f) terenu oznaczonego symbolem 6U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - g) terenów oznaczonych symbolem 7U, 8U, 9U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - h) terenu oznaczonego symbolem 10U poprzez utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 1KDGP do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarzeniowej zlokalizowanej w drodze 1KDGP i za pomocą dróg wewnętrznych,

i) terenu oznaczonego symbolem 11U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 15KDD i za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczone:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 dla działki budowlanej,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
  - f) wysokość budynków do 12,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
  - g) ukształtowanie połaci dachowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków,
  - i) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej oraz obowiązek podwyższonego parteru w terenie 2UP;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1UP z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2UP z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość dla budynków do 12,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne),
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,

- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi z zakresu administracji biurowej, handlu i gastronomii, zdrowia, edukacji i szkolnictwa, z zastrzeżeniem pkt 3 ,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) zakaz realizacji usług w zakresie: stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) w ramach ustalonej wg lit b. powierzchni biologicznie czynnej nakaz urządzenia powierzchni chłonnej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 dla działki budowlanej,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
  - f) wysokość budynków do 10,0 m ( maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne),
  - g) ukształtowanie połaci dachowych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - h) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej oraz obowiązek podwyższonego parteru;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL lub 4KDD lub 5KDD poprzez teren 3WSr i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZL z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych,

- b) terenu oznaczonego symbolem 2ZL z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ poprzez teren 3MN/U lub 2KDZ poprzez teren 3MN/U lub 4KDZ poprzez teren 3MN/U i za pomocą dróg wewnętrznych,
- c) terenu oznaczonego symbolem 3ZL poprzez utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 1KDGP do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 1KDGP i za pomocą dróg wewnętrznych,
- d) terenu oznaczonego symbolem 4ZL z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL poprzez teren 2R i za pomocą dróg wewnętrznych,
- e) terenu oznaczonego symbolem 5ZL z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL lub poprzez utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 1KDGP do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 1KDGP i za pomocą dróg wewnętrznych,
- f) terenu oznaczonego symbolem 6ZL poprzez utrzymanie dotychczasowej obsługi z drogi 1KDGP do czasu jej przebudowy, po jej przebudowie z drogi odbarczeniowej zlokalizowanej w drodze 1KDGP lub 6KDW poprzez teren 33MN i za pomocą dróg wewnętrznych,
- g) terenu oznaczonego symbolem 7ZL z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 15KDD lub 16KDD lub 7KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- h) terenu oznaczonego symbolem 8ZL z dróg oznaczonych symbolami 15KDD lub 5KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- i) terenu oznaczonego symbolem 9ZL z drogi oznaczonej symbolem 5KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- j) terenu oznaczonego symbolem 10ZL z dróg oznaczonych symbolami 3KDZ lub 15KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- k) terenu oznaczonego symbolem 11ZL z dróg oznaczonych symbolami 3KDZ lub 8KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- l) terenu oznaczonego symbolem 12ZL z dróg oznaczonych symbolami 3KDZ lub 5KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- m) terenu oznaczonego symbolem 13ZL z drogi oznaczonej symbolem 5KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- n) terenu oznaczonego symbolem 14ZL z dróg oznaczonych symbolami 5KDL lub 12KDD i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn, 7Zn, 8Zn, 9Zn, 10Zn, 11Zn, 12Zn, 13Zn, 14Zn, 15Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczone:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wodnych;
- 5) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenów oznaczonych symbolami 1Zn, 5Zn z drogi oznaczonej symbolem 2KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD lub 3KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,

- c) terenu oznaczonego symbolem 3Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ poprzez teren 4MN/U i za pomocą dróg wewnętrznych,
- d) terenu oznaczonego symbolem 4Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD poprzez teren 5Zn i 9WSr i za pomocą dróg wewnętrznych,
- e) terenu oznaczonego symbolem 6Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD lub 3KDD lub 4KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- f) terenu oznaczonego symbolem 7Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD lub 4KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- g) terenu oznaczonego symbolem 8Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- h) terenu oznaczonego symbolem 9Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- i) terenu oznaczonego symbolem 10Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW poprzez tereny 2IT lub 8MN i za pomocą dróg wewnętrznych,
- j) terenu oznaczonego symbolem 11Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL lub 14KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- k) terenu oznaczonego symbolem 12Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- l) terenu oznaczonego symbolem 13Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL poprzez teren 2R i za pomocą dróg wewnętrznych,
- m) terenu oznaczonego symbolem 14Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ lub 15KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- n) terenu oznaczonego symbolem 15Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe – rzeka Beniaminówka, Kanał Sierakowski;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację mostów,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1WS z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ lub 2KDZ i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2WS z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ lub 2KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 3WS z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD lub 3KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 4WS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - e) terenu oznaczonego symbolem 5WS z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD poprzez teren 4Zn i 9WSr i 5Zn lub 2KDL lub 3KDZ poprzez tereny 4MN/U i 3Zn i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - f) terenu oznaczonego symbolem 6WS z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL lub 2KDW lub 14KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,



- g) terenu oznaczonego symbolem 7WS z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 14KDD lub 4KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- h) terenu oznaczonego symbolem 8WS z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL lub 13KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- i) terenu oznaczonego symbolem 9WS z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 13KDD lub 4KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- j) terenu oznaczonego symbolem 10WS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
- k) terenu oznaczonego symbolem 11WS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
- l) terenu oznaczonego symbolem 12WS z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 15KDD lub 16KDD i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr, 9WSr, 10WSr, 11WSr, 12WSr ustala się:

- 1) przeznaczenie: rowy;
- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wodnych,
  - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1WSr z drogi oznaczonej symbolem 4KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2WSr z dróg oznaczonych symbolami 4KDD lub 5KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - c) terenów oznaczonych symbolami 3WSr, 4WSr z dróg oznaczonych symbolami 4KDL lub 5KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 5WSr z drogi oznaczonej symbolem 6KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - e) terenu oznaczonego symbolem 7WSr z dróg oznaczonych symbolami 4KDL lub 11KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - f) terenów oznaczonych symbolami 6WSr, 8WSr z drogi oznaczonej symbolem 11KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - g) terenów oznaczonych symbolami 9WSr, 10WSr, 11WSr z drogi oznaczonej symbolem 3KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - h) terenu oznaczonego symbolem 12WSr z drogi oznaczonej symbolem 4KDL i za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie: rola;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1R z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KDD, 12KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,

- b) terenu oznaczonego symbolem 2R z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL i za pomocą dróg wewnętrznych,
- c) terenu oznaczonego symbolem 3R z drogi 6KDW poprzez teren 33MN i za pomocą dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków do 5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1IT z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2IT z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW i za pomocą dróg wewnętrznych,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 3IT z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDD poprzez teren oznaczony symbolem 4ZL i za pomocą dróg wewnętrznych.

**§ 41.** Dla poszczególnych terenów dróg oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDGP	droga klasy głównej ruchu przyspieszonego	- szerokość w liniach rozgraniczających od 50,0 m do 64,3 m, zgodnie z rysunkiem planu, - liczba jezdni: 2, - chodniki minimum jednostronne, - utrzymanie istniejących drzew, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%.	droga wojewódzka istniejąca nr 631, ul. kpt. Pogonowskiego
2.	1KDZ	droga klasy zbiorczej	- szerokość w liniach rozgraniczających od 11,1 m do 13,0 m od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga wojewódzka istniejąca; w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi, co stanowi część drogi klasy „Z” zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
3.	2KDZ	droga klasy zbiorczej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 11,1 m do 20,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga powiatowa istniejąca ul. Szkolna
4.	3KDZ	droga klasy zbiorczej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 15,0 m do 20,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga powiatowa istniejąca ul. Szkolna
5.	4KDZ	droga klasy zbiorczej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 9,2 m do 48,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%.	droga gminna istniejąca ul. Szkolna

6.	1KDL	droga klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 6,0 m do 12,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%.	droga gminna istniejąca, w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi, co stanowi część drogi klasy „L” zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
7.	2KDL	droga klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 20,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%.	droga gminna istniejąca
8.	3KDL	droga klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 22,0m zgodnie z rysunkiem planu, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%.	droga gminna istniejąca/projektowana
9.	4KDL	droga klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 12,0 m 18,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%.	droga gminna istniejąca/projektowana
10.	5KDL	droga klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 30,3 m, zgodnie z rysunkiem planu, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna istniejąca/projektowana
11.	6KDL	droga klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 12,0 m do 47,8 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki obustronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna istniejąca/projektowana
12.	7KDL	droga klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 3,0 m do 15,3 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna istniejąca/projektowana w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi co stanowi część drogi klasy L” zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
13.	1KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 14,4 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna istniejąca/projektowana
14.	2KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 12,0 m do 22,5 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
15.	3KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 5,8 m do 20,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi, co stanowi część drogi klasy „D” zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
16.	4KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 15,7 m, - liczba jezdni: 1,	droga gminna projektowana

			- chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	
17.	5KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 20,5 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
18.	6KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 20,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
19.	7KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 20,0m , - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
20.	8KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 20,0m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
21.	9KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 10,0 m do 21,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
22.	10KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
23.	11KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 19,0 m , - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
24.	12KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m, do 20,0 m , - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
25.	13KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 21,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
26.	14KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 7,9 m do 20,0 m, - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
27.	15KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 20,0 m,	droga gminna projektowana

			- liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	
28.	16KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m do 16,3m zgodnie z rysunkiem planu; - liczba jezdni: 1, - chodniki minimum jednostronne, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	droga gminna projektowana
29.	1KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 4,0 m do 9,3 m.	
30.	2KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 8,0 m do 18,0 m.	
31.	3KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 8,0 m do 18,0 m.	
32.	4KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 8,0 m do 24,6 m.	
33.	5KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 17,1 m.	
34.	6KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 8,0 m do 15,0 m.	
35.	7KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 5,0 m, do 15,0m.	
36.	8KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 5,5 m, do 10,5m.	

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 42.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część I, uchwalonego uchwałą Nr 115/XIII/03 z dnia 11.08.2003 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 259 poz. 6832;
- 2) Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część IIIb, uchwalonego uchwałą Nr LV/81/06 z dnia 29.06.2006 r., opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 186, poz. 7156.
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przebiegu trasy trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” – rurociągu naftowego DN 800, uchwalonego uchwałą Nr XLI/84/04 z dnia 04.07.2005 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 201, poz. 6622.

**§ 43.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej gminy Nieporęt.

**§ 44.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Eugeniusz Woźniakowski*



**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LXII/98/2014  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 14 listopada 2014 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Wólka Radzyminska – od południowej granicy wsi do terenów w rejonie linii kolejowej, w gminie Nieporęt – część A”**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nieporęt		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1.	12.11.2013	Stanisław Sochacki */	Wniosek o odrodlnienie całej działki. W projekcie planu tylko część tej działki u zbiegu ul. Wirażowej i ul. Pogonowskiego jest odrodliona. Wniosek o przeznaczenie działki na teren usługowy.	277	3ZL – teren lasu 9U – teren usług		NU	Uwaga nieuwzględniona. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt działka 277 została zakwalifikowana pod tereny usługowe - przy ul. Wirażowej, pozostała część działki została zakwalifikowana jako teren lasów. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust.1) - wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust.1 cyt. ustawy - plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zmiana przeznaczenia całej działki na tereny usługowe spowodowałaby

								naruszenie ustaleń Studium.
			Jeśli nie jest możliwe odrobnienie całej działki - wniosek o odrobnienie połowy działki wzdłuż ul. Wirażowej.			Częściowo U		Uwaga uwzględniona w części. Ze względu na położenie działki w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w którym lasy zostały zaliczone do czynnej ochrony ekosystemów leśnych nie jest wskazana zmiana przeznaczenia działki na użytkach leśnych. Teren usług zostanie poszerzony tak, aby nie zmieniać przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
2.	14.11.2013	Barbara, Józef Różyccy */	Wniosek o uchylenie decyzji dotyczącej uznania większości działki nr 221/10 jako strefy ochrony konserwatorskiej Zabytku Archeologicznego nr 53 67/2	221/10	3MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług		NU	Uwaga nieuwzględniona. Stanowisko archeologiczne znajduje się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą być określone zasady ochrony zabytków, jeśli elementy zabytkowe występują na obszarze planu.



3.	04.12.2013	Anna i Andrzej Szewczak */	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działki w taki sposób, aby na całości terenu działki nr 471 był to teren 30MW, czyli teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Brak uzasadnienia dla wyznaczenia na części terenu działki – drogi wewnętrznej KDW.	471	30MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Częściowo U	Uwaga uwzględniona w części. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt działka nr 471 została zakwalifikowana jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1) - wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust.1 cyt. ustawy - plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy wielorodzinnej spowodowałaby naruszenie ustaleń studium. Do projektu planu zostanie wprowadzona korekta polegająca na likwidacji placu do zawracania.
----	------------	----------------------------	--	-----	---	----------------	---

4.	11.12.2013	Allport Sp. z o.o. ul. Szkolna 11 Wólka Radzyńska	Wniosek o uszczegółowienie zakresu usług dla terenu 8U poprzez wprowadzenie zapisów w miejscowym planie dopuszczających „prowadzenie działalności usługowej polegającej na gospodarowaniu odpadami w znaczeniu ustawy o odpadach, rozumianym jako zbieranie, przetwarzanie (odzysk) i unieszkodliwianie odpadów”.	355	8U – teren usług		NU	Uwaga nieuwzględniona. Teren objęty planem znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
5.	12.12.2013	Waldemar Ślęczka */	Sprzeciw wobec ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%. Wysokość stawki nie powinna przekraczać 10%.	39	2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		NU	Uwaga nieuwzględniona. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidują, iż wysokość renty planistycznej nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W projekcie planu ustalono tę opłatę na 20%, nie jest to więc stawka maksymalna. Renta planistyczna jest dochodem własnym gminy, służącym realizacji zadań publicznych, w tym realizacji infrastruktury technicznej (budowa dróg, wodociągów, kanalizacji, itp.).
6.	16.12.2013	Dariusz i Małgorzata Markaczewscy */	Wniosek o odstąpienie od poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 9KDL	284/4	9KDL - teren drogi klasy lokalnej		NU	Uwaga nieuwzględniona. Droga 9 KDL została poszerzona kosztem działki nr 284/4 o 2 m. Droga KDL została wyznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt. Przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

								<p><i>odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</i> określają najmniejszą szerokość ulicy w liniach rozgraniczających. W § 7 ust. 1 cyt. rozporządzenia - dla drogi klasy L określono minimalną szerokość - 12 m. W granicy znajduje się jedynie 5 m szerokości drogi, pozostała szerokość drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, razem tworząc drogę o szerokości 12 m. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. <i>o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> (art. 15 ust. 1) - wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust.1 cyt. ustawy - plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Likwidacja drogi bądź zmniejszenie jej szerokości naruszy ustalenia obowiązującego Studium, jak i przepisów odrębnych.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

7.	16.12.2013	Właściciele działek położonych wzdłuż Kanału Sierakowskiego w Wólce Radzywińskiej	Wniosek o nie wprowadzanie 20 m strefy ochronnej od Kanału Sierakowskiego				NU	Kanał Sierakowski położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Przepisy § 5 ust.1 pkt 8 rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wprowadzają zakaz „lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej”. Ponadto, Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział Warszawa Inspektorat Nowy Dwór Mazowiecki pismem z dnia 10.07.2012r. znak WZMiUW-W/IND 414-74/804/2012 poinformował, że na terenie objętym planem znajduje się rzeka Beniaminówka i Kanał Sierakowski stanowiące powierzchniowe wody płynące. W związku z tym - Kanał Sierakowski przy sporządzaniu projektu planu został zaliczony do powierzchniowych wód płynących.
8.	17.12.2013	Krystyna Senkowska */	Wniosek o wrysowanie drogi dojazdowej do działki nr 297, poprzez działkę nr 299	297, 299	27MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 4ZL – teren lasu		NU	Uwaga nieuwzględniona. Wrysowanie drogi spowodowałoby konieczność wystąpienia o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych,, jakim powinny

								<p><i>odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i> (§ 14 ust. 2) - dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów. W związku z powyższym nie jest możliwe wrysowanie drogi o mniejszej szerokości niż 5 m, służącej obsłudze komunikacyjnej. Przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie określają najmniejszą szerokość ulicy w liniach rozgraniczających. W § 7 ust. 1 cyt. rozporządzenia - dla dróg dojazdowych D określono minimalną szerokość - 10 m. Przepisy § 9 ust. 1 pkt 3 w/w rozporządzenia określają warunki połączeń dróg i odstępy między skrzyżowaniami - „droga klasy GP powinna mieć powiązania z drogami klasy Z (wyjątkowo klasy L) i drogami wyższych klas, a odstępy między skrzyżowaniami (węzłami) poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 2000 m oraz nie mniejsze niż 1000 m na terenie zabudowy; dopuszcza się wyjątkowo pojedyncze odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 1000 m, a na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 600 m, jeżeli potrzeby funkcjonalno-ruchowe lub ukształtowanie istniejącej sieci drogowej takie odstępy uzasadniają, przy czym stosowanie na drodze klasy GP zjazdów jest dopuszczalne</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>wyjątkowo, gdy brak innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione bądź możliwe wykonanie albo wykorzystanie istniejącej drogi klasy D lub L do obsługi przyległych nieruchomości".</p> <p>Wrysowanie drogi dojazdowej zgodnie z wnioskiem właściciela działki nie jest więc możliwe, gdyż nie spełniałaby ona wymogów w/w rozporządzenia.</p> <p>Zgodnie z projektem planu (§ 15 pkt 4) – dopuszcza się użytkowanie wyłącznie istniejących zjazdów z drogi 1KDGP z zastrzeżeniem ich czasowości – do czasu realizacji dróg serwisowych"</p>
9.	17.12.2013	Stanisław Sochacki */	<p>- Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 190/1 na budowlano-usługową;</p> <p>- Wniosek o wydzielenie „trójkąta” z działki przy Kanale Sierakowskim z działką nr 192 - pod infrastrukturę techniczną.</p>	190/1	13MN,12 MN, 23MN, 5KDL,6KDL, 13Zn, 11WSr, 10U/MN, 13MN, 11MN, 5KDL, 14KDD, 14ZN, 9WSr,	Częściowo U		<p>Uwaga uwzględniona w części.</p> <p>Zmieniono przeznaczenie terenu z „12MN” na „MN/U”</p> <p>Projekt planu dopuszcza w § 16 pkt 3 i 4 lokalizację infrastruktury technicznej, w związku z tym nie jest uzasadnione wprowadzanie terenu infrastruktury technicznej.</p>
10.	17.12.2013	Janusz Jasinowicz */	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działki z „U/MN” na funkcję „GM”, zgodną z dotychczas obowiązującym planem miejscowym, co umożliwi realizację nieuciążliwego zakładu usługowo-produkcyjnego	290/3	11U/MN, 21KDD	Częściowo U		<p>Uwaga uwzględniona w części.</p> <p>W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt działka nr 290/3 została zakwalifikowana pod tereny zabudowy usługowej. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust.1) - wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem</p>

								<p>Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 cyt. ustawy - plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy produkcyjnej, powoduje naruszenie ustaleń studium.</p> <p>Do projektu planu zostanie wprowadzony teren U – teren usług.</p>
11.	14.10.2014	Paweł Mrozicki */	Wniosek o poszerzenie w obrębie działki terenu pod zabudowę jednorodziną zgodnie z załącznikiem do pisma. Dodatkowo wnosi się o nie poszerzenie drogi wewnętrznej do maksymalnych 8 m szerokości.	279/5	33MN 6KDW	Częściowo U		<p>Uwaga uwzględniona w części. Skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie ze złożoną uwagą. Zgodnie z ustaleniami planu droga 6KDW będzie stanowiła obsługę komunikacyjną do m.in. 11 działek budowlanych. Zgodnie z §15 pkt 5 lit. B , szerokości dróg wewnętrznych przy obsłudze od 5 działek wynosi 8m. Ponadto droga 6KDW jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, przyjętego Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.</p>
12.	15.10.2014	Janusz Aniołkowski */	<p>- Wniosek o nie przeznaczanie działki pod tereny dróg;</p> <p>- Wniosek o przeznaczenie całej działki pod zabudowę.</p>	118	17MN, 18MN 7KDD, 11KDD 6WSr-		NU	<p>Uwaga nieuwzględniona. Drogi 7KDD i 11KDD są niezbędne do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt, przyjętego Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.,</p> <p>Uwaga nieuwzględniona odnośnie przeznaczenia całej działki nr 118 pod zabudowę. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>



								przeznaczenia gminy Nieporęt wnioskowana o zmianę przeznaczenia część działki nr 118 stanowi tereny rolnicze o walorach ekologicznych. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust.1) - wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 cyt. ustawy - plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zmiana przeznaczenia wnioskowanego fragmentu działki na tereny zabudowy spowodowałaby naruszenie ustaleń Studium.
13.	21.10.2014	Krzysztof Sochacki */	Działka ew. nr 174 jest działką ogrodzoną w odległości 1,5 od krawędzi Kanału Sierakowskiego siatką metalową powieszoną na słupkach metalowych. Wniosek o to, aby w nowym planie był uwzględniony ten fakt oraz pojawił się zapis, że można ogrodzić tę strefę przy Kanale Sierakowskim.	174	10MN 11WSr- 11Zn		NU	Uwaga nieuwzględniona. Kanał Sierakowski położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. §5 ust.1 pkt 8 rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wprowadza zakaz „lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m.st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów



								<p>rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej”</p> <p>Ponadto Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział Warszawa Inspektorat Nowy Dwór Mazowiecki pismem z dnia 10.07.2012r. znak WZMiUW-W/IND 414-74/804/2012 poinformował, że na terenie objętym planem znajduje się rzeka Beniaminówka i Kanał Sierakowski stanowiące powierzchniowe wody płynące.</p> <p>W związku z tym Kanał Sierakowski przy sporządzanym projekcie planu został zaliczony do powierzchniowych wód płynących.</p>
14.	06.11.2014	Anna Skubich Ryberg */	Działka nr 190/3 jest ogrodzona 1,5 m od skarpy Kanału Sierakowskiego. Wniosek o naniesienie tego na nowy plan.	190/3	4KDL, 12MN/U, 8WS		NU	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Lokalizacja ogrodzeń jest treścią mapy zasadniczej uzyskiwanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Legionowie, w związku z tym nie może być korygowana w planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ponadto wskazuje się, iż Kanał Sierakowski położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. §5 ust.1 pkt 8 rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wprowadza zakaz „lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;</p>

								w przypadku m.st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej”.
15.	10.11.2014	Stanisław Sochacki */	Wniosek o zmianę przeznaczenia części działki nr 190/1 pod infrastrukturę techniczną	190/1	20MN/U, 4KDL, 7WS, 9WS, 12Zn		NU	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu dopuszcza w § 16 lokalizację infrastruktury technicznej, w związku z tym nie jest uzasadnione wprowadzanie odrębnej funkcji - terenu infrastruktury technicznej.
16.	12.11.2014	Dariusz i Małgorzata Markaczeuwsy */	- Wniosek o odstąpienie od poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 7KDL	284/4	33MN, 7KDL		NU	Uwaga nieuwzględniona. Droga 7 KDL została poszerzona kosztem działki nr 284/4 o 2 m. Droga KDL została wyznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt. Przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie określają najmniejszą szerokość ulicy w liniach rozgraniczających. W § 7 ust. 1 cyt. rozporządzenia - dla drogi klasy L określono minimalną szerokość - 12 m. W granicy znajduje się jedynie 5 m

									<p>szerokości drogi, pozostała szerokość drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, razem tworząc drogę o szerokości 12 m.</p> <p>Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1) - wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust.1 cyt. ustawy - plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Likwidacja drogi bądź zmniejszenie jej szerokości naruszy ustalenia obowiązującego Studium, jak i przepisów odrębnych.</p> <p>Pozostawienie drogi dojazdowej w obecnej szerokości (ok. 3 m) nie zapewnia wymaganego przepisami dostępu do drogi publicznej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

NU – uwaga nieuwzględniona

U – uwzględniona

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXII/98/2014  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia 14 listopada 2014 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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, mosty, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

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 2014 r. poz. 1409, z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 907, z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011r. nr 45, poz. 236), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006r. nr 123, poz.858 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012r, poz.1059 z późn. zm).

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 2009r o finansach publicznych (Dz.U. z 2013r. 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*