

Urząd Gminy
Nieporęt
Plac Wolność 1, 05-126 Nieporęt
tel. 767 04 00, 767 04 20, fax 767 04 04
woj. mazowieckie
-3-

Nieporęt, dnia 08.12.2004r.

ZPG.7327-988/04

Międzyszkolny Ośrodek Sportowy Nr 2
Filia Zegrze
05-130 Zegrze, ul. Warszawska 21

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt

W odpowiedzi na pismo l.dz. 13203 z dnia 03.12.2004r. Urząd Gminy Nieporęt informuje, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Zegrze Wybrzeże Jeziora w gminie Nieporęt (zatwierdzonym uchwałą Nr 167/XXXIV/2000 Rady Gminy Nieporęt z dnia 7 grudnia 2000 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 129 poz.1773):

- działki ewid. nr 138/2 i 139 położone w Zegrzu Południowym gm. Nieporęt stanowią w części teren usług z programem mieszanym z przewagą usług związanych z wypoczynkiem o symbolu w planie **U/UT**, w tym: pensjonaty, hotele, nieuciążliwe usługi o charakterze lokalnym (handel, gastronomia itp.), drobna wytwórczość i rzemiosło, przeznaczenie dopuszczalne - mieszkalnictwo. Pozostała część działek stanowią ogólnie dostępne tereny rekreacji w tym plaże i porty oznaczone symbolem **Tr** bez prawa zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem z możliwością lokalizacji urządzeń związanych ze sportem i wypoczynkiem (plaże piaszczyste i trawiaste).

1) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) uciążliwość dla środowiska ograniczona do terenu własnej działki;
- b) w strefie uciążliwości drogi nr 61 obowiązują następujące ustalenia:
 - zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu tj. 80m po obu stronach osi pasa drogowego drogi krajowej nr 61,

- ustala się obowiązek stosowania technicznych i organizacyjnych, mających na celu zapobieżenie powstawaniu ponadnormatywnych uciążliwości (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza) poza ww. strefą,
 - w strefie uciążliwości dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania w budynku rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości do poziomu dopuszczonego przepisami szczególnymi.
- c) na terenach oznaczonych symbolem **U/UT** adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- d) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne oraz budynki w pasie drogowym i węzłach drogi krajowej nr 61;
- e) wysokość zabudowy-
- minimalna - 6 m,
 - maksymalna - 12 m;
- f) parkowanie w granicach własnej działki lub terenu inwestycji z zachowaniem następujących wskaźników:
- min. 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - min. 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - min. 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektów biurowych, handlowych i handlowo-użytkowych,
 - min. 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek obiektów hotelowych lub pensjonatowych,
 - min. 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników obiektów sportowych ,
 - min. 22 miejsca parkingowe na 100 użytkowników sal widowiskowych, kin i klubów,
 - min. 24 miejsca parkingowe na 100 miejsc konsumpcyjnych obiektów gastronomicznych.
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zwartą zabudowę wschodniej pierzei ul. Warszawskiej na odcinku od węzła ul. Rybaki do skrzyżowania jezdni serwisowej z drogą nr. 61 (dawny parking);
- h) w rejonach oznaczonych na rysunku planu odpowiednimi symbolami nakazuje się realizację otworów widokowych na Jezioro Zegrzyńskie o szerokości min. 20 m;
- i) ze względu na eksponowaną w krajobrazie lokalizację wschodniej pierzei ul. Warszawskiej oraz wszystkich elewacji panoramy kwartału widzianych od strony Jeziora Zegrzyńskiego, dla wymienionych terenów obowiązują następujące ustalenia: ze względu na eksponowanie obszaru opracowania w krajobrazie, dla wskazanych terenów wnioski

o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być uzupełnione koncepcją architektoniczno-urbanistyczną dokumentującą prawidłowość i estetykę rozwiązania.

2) obsługa komunikacyjna terenu:

- a) kwartał obsługuje wschodnia ulica serwisowa drogi krajowej nr 61 (1KGP+D);
- b) dostęp do drogi krajowej nr 61 (ul. Warszawska) za pośrednictwem węzła ul. Rybaki skrzyżowania z ulicą serwisową w połowie kwartału.

3) Inne ustalenia:

- a) ochronie podlegają pojedyncze drzewa, grupy i szpalery z wyjątkiem drzew owocowych i drzew w pasie drogowym modernizowanej drogi krajowej nr 61;
- b) w stosunku do strefy ochronnej zbiornika wodnego Jezioro Zegrzyńskie obowiązuje:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80 %
- dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń służących realizacji funkcji sportowo-wypoczynkowej, budowę portów i pomostów oraz urządzeń związanych z gospodarką wodną;
- c) ilość portów ograniczona do czterech obiektów - włącznie z już istniejącymi;
- d) mola, pomosty i inne urządzenia można realizować w pasie 50m od brzegu zbiornika wodnego po uzgodnieniu z właściwymi organami z zakresu gospodarki wodnej;
- e) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać możliwość przejścia pieszego i budowę ścieżki rowerowej wzdłuż linii zbiornika wodnego;
- f) zakaz lokalizacji parkingów;
- g) zakaz stosowania ogrodzeń.

h) dla ogólnie dostępnych terenów rekreacji oznaczonych symbolem Tr ustala się:

- obowiązek wykonania niezbędnych urządzeń sanitarnych podłączonych do sieci gminnych;
- zakaz lokalizacji parkingów;
- podporządkowanie zagospodarowania terenu wymaganiom przepisów przeciwpowodziowych

W obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) Obszar objęty planem leży w strefie zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują wszelkie ograniczenia i rygory wynikające z rozporządzenia Wojewody a w szczególności:
- 2) zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych;

- 3) zakazuje się niszczenia i uszkodzania skarp naturalnych zbiorników i cieków wodnych;
- 4) zakazuje się usuwania bez ważnych przyczyn istniejących ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych a także grup i pojedynczych drzew nie owocowych;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub zamierzenia inwestycyjnego na poziomie 70% chyba że, ustalenia szczegółowe mówią inaczej.
- 6) Cały obszar opracowania położony jest w strefie pośredniej ochrony sanitarnej dla Ujęcia Północnego.
- 7) W celu ochrony zasobów wodnych ustala się:
 - a) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych na placach, chodnikach, ciągach pieszo - jezdnych, ciągach pieszych, ścieżkach rowerowych.;
 - b) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek własnych poprzez odprowadzenie ich do gruntu z zachowaniem następujących ustaleń:
odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów parkingów i dróg publicznych kanałami podziemnymi lub otwartymi do odstożników i podczyszczalni zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - c) przestrzeganie ograniczeń wynikających z położenia obszaru opracowania w strefie ochrony sanitarnej pośredniej dla Ujęcia Północnego.;
 - d) prowadzenie poza sezonem wegetacyjnym prac, które wymagają czasowego obniżenia zwierciadła wód gruntowych ;
 - e) zakaz podejmowania działań, które mogą prowadzić do trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych na terenach położonych na zachód od linii kolejowej ;
- 8) W celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:
 - a) strefę ochrony zbiornika wodnego - Jeziora Zegrzyńskiego o szerokości 20 m od linii brzegowej zbiornika, w której wprowadza się zakaz zabudowy i ograniczenia w stosowaniu ogrodzeń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - b) lokalizację otwarć widokowych na Jezioro Zegrzyńskie;
- 9) Odnosnie kształtowania szaty roślinnej obszaru objętego planem ustala się:
 - a) zachowanie istniejącego drzewostanu (z wyjątkiem drzew owocowych) z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację;
 - b) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej dla terenów komunikacji;
 - c) uwzględnienia warunków siedliskowych przy doborze gatunków nasadzeń roślinnych.
- 10) Na wypadek wyłączenia obszaru objętego planem z Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustala się następujące zasady określania udziału powierzchni biologicznie czynnej w poszczególnych kwartałach planu:
 - a) Kwartał I - 50%;

- b) Kwartał II, III, IV -25%;
 - c) Kwartał V i VI - 70%.
- 11) Utrzymuje się strefę uciążliwości drogi krajowej nr 61:
- a) zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu t.j. 80 m po obu stronach osi pasa drogowego drogi krajowej nr 61;
 - b) ustala się obowiązek stosowania środków technicznych i organizacyjnych, mających na celu zapobieżenie powstawaniu ponadnormatywnych uciążliwości (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza) poza ww. strefę;
 - c) w strefie uciążliwości dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania w budynku rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości do poziomu dopuszczonego przepisami szczególnymi.

W obszarze działania planu obowiązują następujące zasady kształtowania struktury funkcjonalnej i zabudowy :

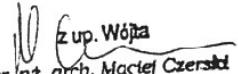
- 1) ~~przeznaczenie obszaru objętego planem pod drogę krajową nr 61 w liniach rozgraniczających umożliwiając budowę drugiej jezdni i mostu przez Jezioro Zegrzyński oraz budowę węzła i dojazdów lokalnych, utrzymanie terenów komunikacji kolejowej, utrzymanie i lokalizację usług nieuciążliwych stopnia lokalnego i ponadlokalnego, ze szczególnym uwzględnieniem usług związanych ze sportem, wypoczynkiem i turystyką a także ogólnie dostępne tereny zieleni służące rekreacji jako podstawowych funkcje obszaru;~~
- 2) dopuszcza się utrzymanie i lokalizowanie nowych obiektów i urządzeń o funkcjach uzupełniających, nie kolidujących z funkcjami podstawowymi obszaru;.
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcjami podstawowymi obszaru, których uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie przekracza wartości dopuszczone przepisami oraz stanowiących zagrożenie dla ładu przestrzennego obszaru objętego planem;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i parkingów oraz powstanie budowli lub urządzeń punktowych i sieciowych obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem;
- 6) adaptuje się istniejącą zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) na obszarze objętym planem dominować powinny budynki trzykondygnacyjne o wysokości do 12 m - wysokość podana w ustaleniach planu liczona jest od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny

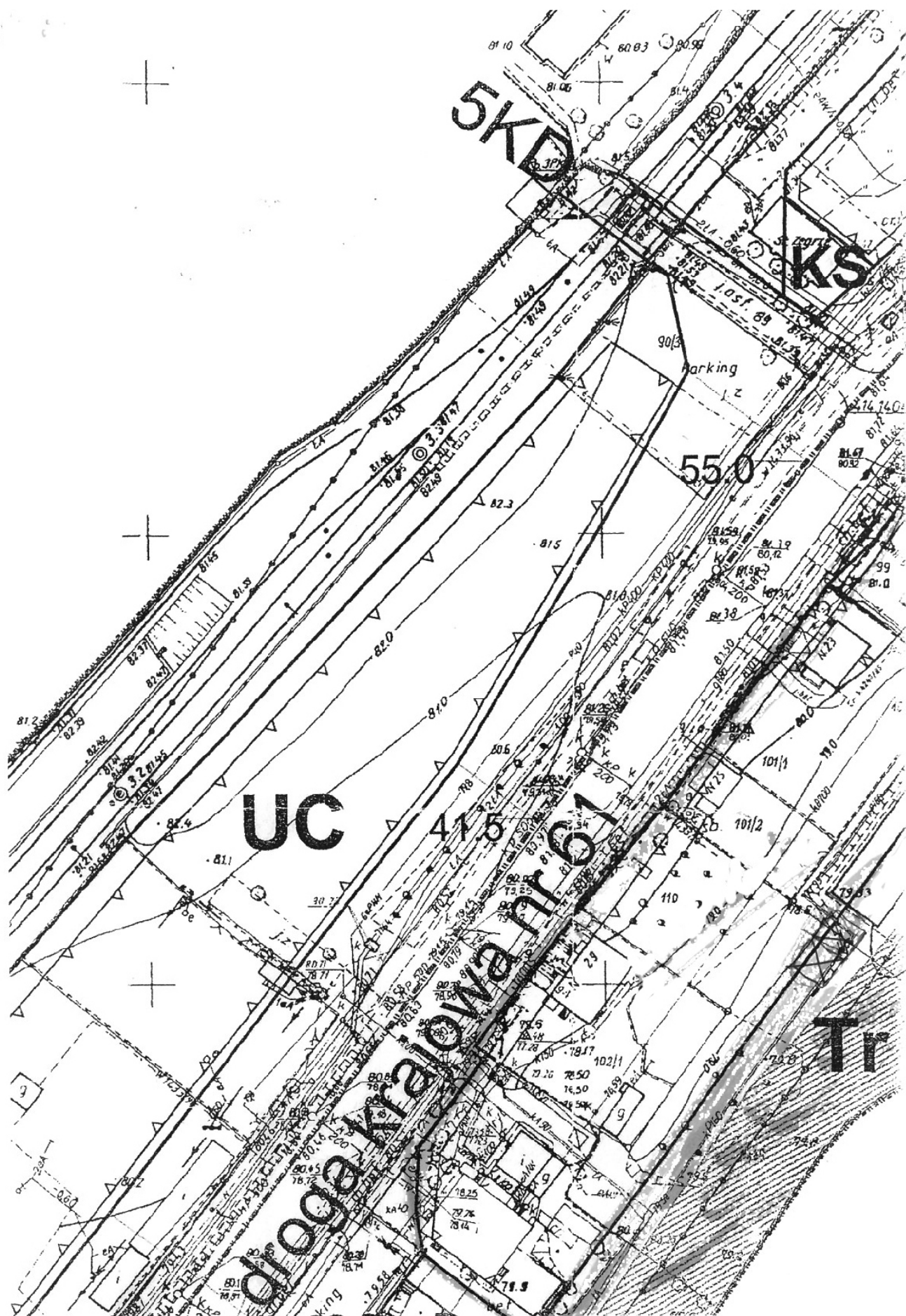
stropodachu nad najwyższą kondygnacją lub do poziomu kalenicy dachu;

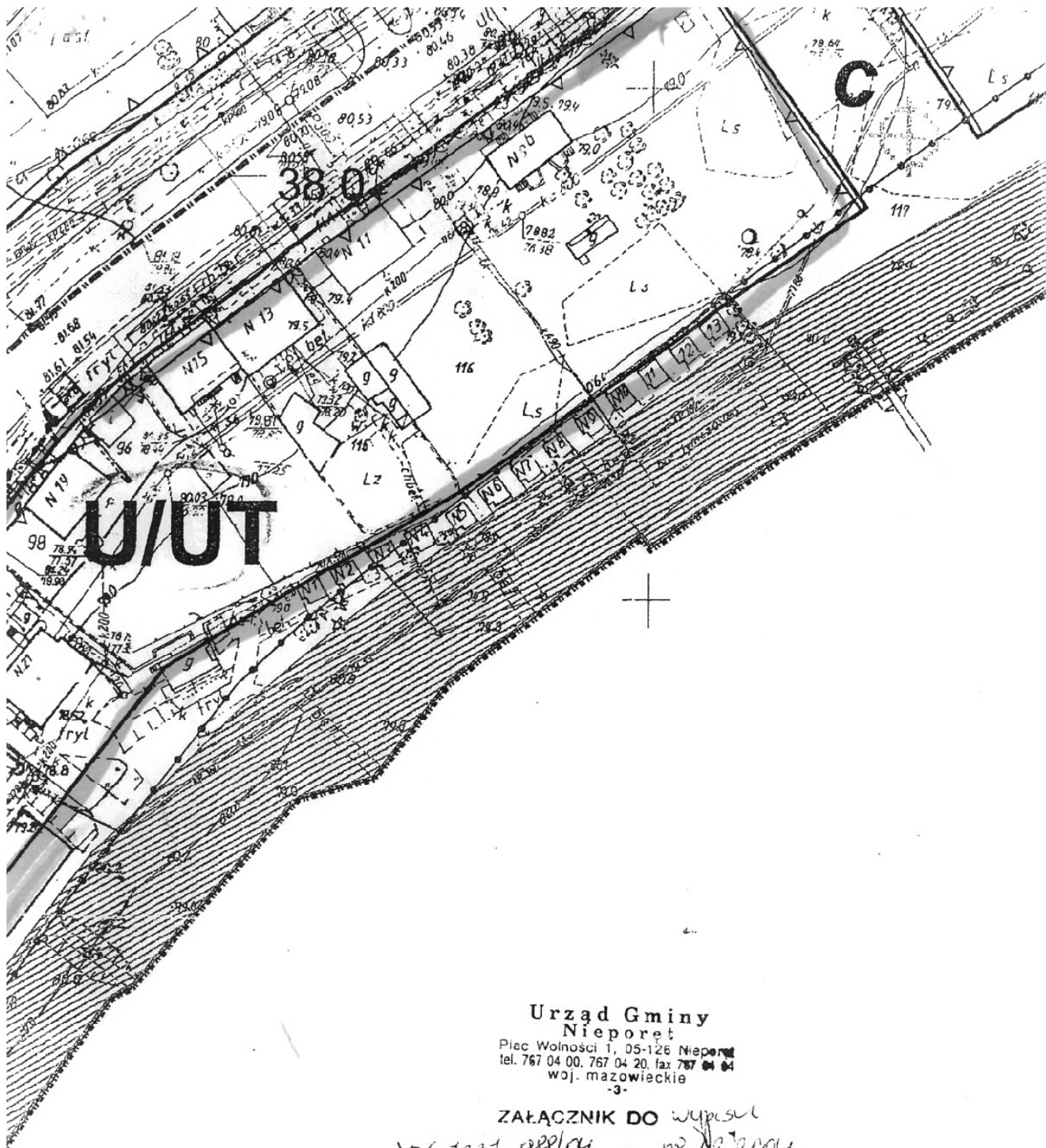
- 8) dopuszcza się wtórne podziały działek
- 9) ze względu na eksponowanie obszaru opracowania w krajobrazie, dla wskazanych terenów wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być uzupełnione koncepcją architektoniczno - urbanistyczną dokumentującą prawidłowość i estetykę rozwiązania.

Ustala się, że stawka procentowa służąca obliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu wynosi 20%.

Informację wydaje się na wniosek zainteresowanych.


mgr inż. arch. Maciej Czerski
KIEROWNIK
Działu Zagospodarowania Przestrzennego
Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji





**Urząd Gminy
Nieporeć**

Plac Wolności 1, 05-126 Nieporeć
tel. 767 04 00, 767 04 20, fax 767 04 04
woj. mazowieckie

-3-

Załącznik do wypisu

276.1327-988/04 z dn. 08.12.2004

z up. Wójta

mgr inż. arch. Maciej Czerski
KIEROWNIK
Działu Zagospodarowania Przesirzennego
Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji